

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Sandfabriken**  
556775-3271

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-10.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Patrik Ivarsson, Styrelseledamot  
2025-02-10

Styrelsen för Fastighets AB Sandfabriken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten omfattar förvaltning av fastigheter och företaget äger fastigheten Härryda Bråta 2:19 i Mölnlycke. Företaget ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holdning 1 AB, 559389-0485.

Företaget har sitt säte i Mölnlycke, Härryda kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 477	6 265	5 940	5 340	4 799
Resultat efter finansiella poster	2 164	2 167	2 403	3 846	2 584
Soliditet (%)	10	8	12	8	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 355 713	-1 541 105	<b>3 914 608</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 541 105	1 541 105	<b>0</b>
Årets resultat			837 472	<b>837 472</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 814 608</b>	<b>837 472</b>	<b>4 752 080</b>

Aktiekapitalet består av 1000 aktier.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 814 608
årets vinst	837 472
	<b>4 652 080</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (3 000 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	1 652 080
	<b>4 652 080</b>

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag.

Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan dämed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (förenklingsregeln).

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 477 116	6 264 509
Övriga rörelseintäkter		97 908	98 917
		<b>6 575 024</b>	<b>6 363 426</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 006 892	-963 989
Övriga externa kostnader		-296 615	-348 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 768	-951 146
		<b>-2 328 275</b>	<b>-2 263 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 246 749</b>	<b>4 099 818</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	119 204	161 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 201 574	-2 094 566
		<b>-2 082 370</b>	<b>-1 933 523</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 164 379</b>	<b>2 166 295</b>
Bokslutsdispositioner		-1 094 550	-3 707 400
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 069 829</b>	<b>-1 541 105</b>
Skatt på årets resultat		-232 357	0
<b>Årets resultat</b>		<b>837 472</b>	<b>-1 541 105</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

42 891 449

43 565 881

Inventarier, verktyg och installationer

4

320 999

382 399

**43 212 448**

**43 948 280**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

2 426 427

0

**2 426 427**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**45 638 875**

**43 948 280**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

52 317

Aktuella skattefordringar

670 519

0

Övriga fordringar

407

31 650

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 283

32 452

**719 209**

**116 419**

##### *Kassa och bank*

1 602 749

4 312 890

**Summa omsättningstillgångar**

**2 321 958**

**4 429 309**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**47 960 833**

**48 377 589**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 814 608	5 355 713
Årets resultat		837 472	-1 541 105
		<b>4 652 080</b>	<b>3 814 608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 752 080</b>	<b>3 914 608</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	223 131	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>223 131</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	39 971 611	40 823 611
Skulder till koncernföretag	8	0	1 080 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 971 611</b>	<b>41 904 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	852 000	852 000
Leverantörsskulder		444 726	77 149
Övriga skulder		400 210	226 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 317 075	1 402 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 014 011</b>	<b>2 558 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 960 833</b>	<b>48 377 589</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att säkerställa meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter för jämförelseåret analyserats för att identifiera väsentliga skillnader i redovisningen vid övergång till K3. Inga sådana väsentliga skillnader har identifierats som föranlett omräkning av jämförelseåret eller av flerårsöversikten.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Avskrivningar

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Stomme och grund	60 år
Stomkompletteringar, innerväggar	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	40 år
Värme, sanitet	30 år
El	25 år
Ventilation	25 år
Styr och övervakning	25 år

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Koncernintern ränteintäkt	20 977	100 613
	<b>20 977</b>	<b>100 613</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 769 297	53 717 402
Inköp	288 935	51 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 058 232</b>	<b>53 769 297</b>
Ingående avskrivningar	-10 203 416	-9 363 993
Årets avskrivningar	-963 367	-839 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 166 783</b>	<b>-10 203 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 891 449</b>	<b>43 565 881</b>
Bokfört värde mark	3 182 154	3 182 154
	<b>3 182 154</b>	<b>3 182 154</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 179 573	1 179 573
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 179 573</b>	<b>1 179 573</b>
Ingående avskrivningar	-797 174	-685 451
Årets avskrivningar	-61 400	-111 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-858 574</b>	<b>-797 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>320 999</b>	<b>382 399</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

Järngrinden Fastighets Holding 1 AB

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	2 426 427	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 426 427</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 426 427</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader, avskrivningar	-223 131	-223 131
	<b>-223 131</b>	<b>-223 131</b>

#### 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader, avskrivningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Byggnader, avskrivningar	0	223 131
	<b>0</b>	<b>223 131</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 40 823 611 (41 675 611) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. 39 788 500 kr förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 971 611	40 823 611
	<b>39 971 611</b>	<b>40 823 611</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	852 000	852 000
	<b>852 000</b>	<b>852 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	0	1 080 676
	<b>0</b>	<b>1 080 676</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	42 315 000	42 315 000
	<b>42 315 000</b>	<b>42 315 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Borås

*Patrik Ivarsson*  
Patrik Ivarsson  
Ordförande/ledamot  
2025-02-07

*Tobias Johannesson*  
Tobias Johannesson  
Ledamot  
2025-02-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Paul Schultz*  
Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sandfabriken, org.nr 556775-3271

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sandfabriken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sandfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Sandfabriken.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sandfabriken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Sandfabriken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sandfabriken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 7 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor