

Årsredovisning
för
Fastighets AB Trollfabriken
556946-0016

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16.
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
2026-03-17

Styrelsen för Fastighets AB Trollfabriken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Bolaget äger fastigheten Hönekulla 1:469.

Bolaget ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holdning 2 AB, 559389-0477.

Företaget har sitt säte i Mölnlycke, Härryda Kommun.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 811 | 770 | 721 | 652 | 638 |
| Resultat efter finansiella poster | 117 | 132 | 401 | 171 | 282 |
| Soliditet (%) | 11 | 40 | 5 | 10 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 3 761 575 | 417 181 | -258 083 | 3 970 673 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -258 083 | 258 083 | 0 |
| Fondemission | 3 761 575 | -3 761 575 | | | 0 |
| Nedsättning aktiekapital | -3 761 575 | | 3 761 575 | | 0 |
| Extrautdelning 2025-11-18 | | | -3 000 000 | | -3 000 000 |
| Årets resultat | | | | -233 767 | -233 767 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 0 | 920 673 | -233 767 | 736 906 |

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 920 673 |
| årets förlust | -233 767 |
| | 686 906 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 686 906 |
| | 686 906 |

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 därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 811 046 | 769 741 |
| | | 811 046 | 769 741 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -146 661 | -122 464 |
| Övriga externa kostnader | | -109 938 | -90 673 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -356 643 | -356 642 |
| | | -613 242 | -569 779 |
| Rörelseresultat | | 197 804 | 199 962 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 98 743 | 186 991 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -179 620 | -254 750 |
| | | -80 877 | -67 759 |
| Resultat efter finansiella poster | | 116 927 | 132 203 |
| Bokslutsdispositioner | 3 | -412 803 | -436 100 |
| Resultat före skatt | | -295 876 | -303 897 |
| Skatt på årets resultat | | 62 109 | 45 814 |
| Årets resultat | | -233 767 | -258 083 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 6 113 260 | 6 469 903 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 22 807 | 0 |
| | | 6 136 067 | 6 469 903 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 0 | 2 890 504 |
| | | 0 | 2 890 504 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 136 067 | 9 360 407 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 45 991 | 32 868 |
| Övriga fordringar | | 425 | 17 911 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 23 449 | 21 814 |
| | | 69 865 | 72 593 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 788 062 | 570 709 |
| Summa omsättningstillgångar | | 857 927 | 643 302 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 993 994 | 10 003 709 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Uppskrivningsfond | 7 | 0 | 3 761 575 |
| | | 50 000 | 3 811 575 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 920 673 | 417 181 |
| Årets resultat | | -233 767 | -258 083 |
| | | 686 906 | 159 098 |
| Summa eget kapital | | 736 906 | 3 970 673 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 8 | 922 077 | 976 049 |
| Summa avsättningar | | 922 077 | 976 049 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 1 768 498 | 4 631 500 |
| Skulder till koncernföretag | 6 | 412 803 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 181 301 | 4 631 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 2 863 002 | 104 000 |
| Leverantörsskulder | | 11 181 | 12 112 |
| Övriga skulder | | 49 259 | 20 580 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 230 268 | 288 795 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 153 710 | 425 487 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 993 994 | 10 003 709 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 | 40 år |
| Stomkompletteringar, innerväggar | 20 år |
| Fasad | 20 år |
| Yttertak | 20 år |
| Inre ytskikt, hyresgästanpassningar | 20 år |
| Värme, sanitet | 20 år |
| El | 10 år |
| Ventilation | 10 år |
| Styr och övervakning | 10 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 lagstadsats. 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

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Koncernintern ränteintäkt | 89 498 | 172 180 |
| | 89 498 | 172 180 |

Not 3 Bokslutsdispositioner

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 412 803 | 436 100 |
| | 412 803 | 436 100 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 401 726 | 2 401 726 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 401 726 | 2 401 726 |
| Ingående avskrivningar | -669 323 | -575 181 |
| Årets avskrivningar | -94 143 | -94 142 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -763 466 | -669 323 |
| Ingående uppskrivningar | 5 000 000 | 0 |
| Ingående avskrivningar | -262 500 | 0 |
| Årets uppskrivningar | 0 | 5 000 000 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -262 500 | -262 500 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 4 475 000 | 4 737 500 |
| Utgående redovisat värde | 6 113 260 | 6 469 903 |
| Bokfört värde mark | 33 373 | 33 373 |
| | 33 373 | 33 373 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 22 807 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 807 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 22 807 | 0 |

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 890 504 | 2 954 424 |
| Tillkommande fordringar | 109 496 | 372 180 |
| Avgående fordringar | -3 000 000 | -436 100 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 2 890 504 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 2 890 504 |

Not 7 Uppskrivningsfond

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 761 575 | 0 |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 0 | 3 970 000 |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | 0 | -208 425 |
| Ianspråktaget för fondemission | -3 761 575 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 0 | 3 761 575 |

Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Uppskjuten skatt uppskrivning | 0 | -975 925 | -975 925 |
| Upplösning uppskjuten skatt | 54 075 | 0 | 54 075 |
| Uppskjuten skatt skillnad i avskrivningar | 0 | -227 | -227 |
| | 54 075 | -976 152 | -922 077 |

2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Uppskjuten skatt uppskrivning | 0 | -1 030 000 | -1 030 000 |
| Upplösning uppskjuten skatt | 54 075 | 0 | 54 075 |
| Uppskjuten skatt skillnad i avskrivningar | 0 | -124 | -124 |
| | 54 075 | -1 030 124 | -976 049 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Belopp vid årets utgång |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Uppskjuten skatt uppskrivning | -1 030 000 | -1 030 000 |
| Upplösning uppskjuten skatt | 54 075 | 108 150 |
| Uppskjuten skatt skillnad i avskrivningar | -124 | -227 |
| | -976 049 | -922 077 |

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om kronor 4 631 500 (4 735 500) redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 768 498 | 4 631 500 |
| | 1 768 498 | 4 631 500 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 863 002 | 104 000 |
| | 2 863 002 | 104 000 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | 5 000 000 | 5 000 000 |

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

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson
Ordförande
2026-03-10

Tobias Johannesson
Tobias Johannesson

2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Trollfabriken, org.nr 556946-0016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Trollfabriken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Trollfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Trollfabriken.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Trollfabriken 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 revisionsssed 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/revisornsansvar. 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 Trollfabriken för år 2025 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 Trollfabriken 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 fortlopande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor