

Årsredovisning

för

Järngrinden Fastighets Holding AB

559383-3253

Räkenskapsåret

2025

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:

Tobias Johannesson, Styrelseledamot

2026-03-17

Styrelsen för Järngrinden Fastighets Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 började sin verksamhet år 2022. Bolaget bedriver genom dotterföretag fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Borås.

Ägarförhållanden

Per 2025-12-31 ägs Järngrinden Fastighets Holding AB till 96% av Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, 4% av aktierna ägs av Kopparåsen Invest AB, 559097-5321. Järngrinden AB, 556645-7221, äger samtliga aktier i Järngrinden Fastighets AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (7 mån)
Resultat efter finansiella poster	-12 750	-5 546	-7 009	-957
Balansomslutning	340 188	374 523	215 355	204 642
Soliditet (%)	9,1	11,8	15,9	11,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	49 553 231	-5 504 822	44 098 409
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-15 000 000		-15 000 000
Balanseras i ny räkning		-5 504 822	5 504 822	0
Erhållna aktieägartillskott		13 234 712		13 234 712
Årets resultat			-11 385 699	-11 385 699
Belopp vid årets utgång	50 000	42 283 121	-11 385 699	30 947 422

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 283 121
årets förlust	-11 385 699
	30 897 422
disponeras så att	
i ny räkning överföres	30 897 422
	30 897 422

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 kostnader			
Övriga externa kostnader		-46 865	-120 470
		-46 865	-120 470
Rörelseresultat		-46 865	-120 470
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6 142 679	7 502 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-12 646 034	-12 928 311
Värdeförändring derivat	4	-6 200 054	0
		-12 703 409	-5 425 848
Resultat efter finansiella poster		-12 750 274	-5 546 318
Bokslutsdispositioner	5	38 990	89 870
Resultat före skatt		-12 711 284	-5 456 448
Skatt på årets resultat		1 325 585	-48 374
Årets resultat		-11 385 699	-5 504 822

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6, 7	165 370 084	162 270 084
Fordringar hos koncernföretag	8	173 524 044	211 971 142
Uppskjuten skattefordran	9	1 277 211	0
		340 171 339	374 241 226

Summa anläggningstillgångar

340 171 339

374 241 226

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

16 915

282 090

Summa omsättningstillgångar

16 915

282 090

SUMMA TILLGÅNGAR

340 188 254

374 523 316

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

42 283 121

49 553 231

Årets resultat

-11 385 699

-5 504 822

30 897 422

44 048 409

Summa eget kapital

30 947 422

44 098 409

Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

282 695 958

325 007 971

Derivat

11

6 200 054

0

Övriga skulder

5 524 099

5 338 562

Summa långfristiga skulder

294 420 111

330 346 533

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

14 790 721

0

Aktuella skatteskulder

0

48 374

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 000

30 000

Summa kortfristiga skulder

14 820 721

78 374

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

340 188 254

374 523 316

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 i övrigt oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivat

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar av ränteswapar redovisas som värdeförändring derivat. Uppskjuten skatt på värdeförändringen av derivatet beaktas och redovisas under posten Skatt på årets resultat, med aktuell skattesats.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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.

Inköp och försäljning avseende koncernföretag

Inga inköp eller försäljningar med koncernföretag har gjorts.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper gör styrelsen och företagsledningen vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer rimliga utifrån rådande omständigheter. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	6 114 387	6 019 547
Övriga ränteintäkter	28 292	1 482 916
	6 142 679	7 502 463

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-10 358 454	-12 684 009
Övriga räntekostnader	-185 537	-244 302
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 102 043	0
	-12 646 034	-12 928 311

Not 4 Värdeförändring derivat

	2025	2024
Ränteswap värderad enligt lägsta värdets princip	-6 200 054	0
	-6 200 054	0

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	16 707 393	19 378 670
Lämnade koncernbidrag	-16 668 403	-19 288 800
	38 990	89 870

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 270 084	154 530 084
Inköp	0	50 000
Lämnade aktieägartillskott	3 100 000	8 490 000
Reducering av köpeskillning	0	-800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 370 084	162 270 084
Utgående redovisat värde	165 370 084	162 270 084

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fjädern i Borås AB	100%	100%	100 000	38 250 071
Rotorn Fastigheter AB	100%	100%	250	37 059 635
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 AB	100%	100%	250	53 814 640
Byttorpshörn 2 AB	100%	100%	5 000	18 180 738
Vindspelet 6 i Borås AB	100%	100%	50 000	3 990 000
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	100%	100%	500	5 330 000
- Fastighets AB Målerifabriken	100%	100%	500	
- Fastighets AB Överås	100%	100%	1 000	
- Fastighets AB Elfabriken	100%	100%	500	
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	100%	100%	500	8 745 000
- Fastighets AB Trollfabriken	100%	100%	500	
- Fastighets AB Träfabriken	100%	100%	500	
- Orgelfabriken Fastighets AB	100%	100%	1 000	
- Järngrinden Skruven AB	100%	100%	50 000	
				165 370 084

	Org.nr	Säte
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Göteborg
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 AB	559402-9588	Borås
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås
Vindspelet 6 i Borås AB	556829-8433	Borås
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås
- Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Göteborg
- Fastighets AB Överås	556292-0750	Göteborg
- Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Göteborg
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås
- Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Härryda
- Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Göteborg
- Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Härryda
- Järngrinden Skruven AB	559446-9370	Borås

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 971 142	60 767 625
Tillkommande fordringar	14 998 343	224 163 517
Avgående fordringar	-50 345 441	-72 960 000
Lämnade aktieägartillskott	-3 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 524 044	211 971 142
Utgående redovisat värde	173 524 044	211 971 142

Not 9 Uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Tillkommande fordringar	1 277 211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 277 211	0
Utgående redovisat värde	1 277 211	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	282 695 958	325 007 971
Övriga skulder	5 524 099	5 338 562
	288 220 057	330 346 533

Not 11 Derivat

	2025-12-31	2024-12-31
Värdering enligt lägsta värdets princip	6 200 054	0
	6 200 054	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterföretag	75 309 706	75 309 706
	75 309 706	75 309 706

Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Bankgaranti	42 000 000	29 000 000
Borgen till förmån för koncernföretag	95 428 000	297 444 000
	137 428 000	326 444 000

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Järngrinden AB med organisationsnummer 556645-7221 med säte i Borås kommun.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tobias Johannesson

Tobias Johannesson

Ordförande

2026-03-11

Patrik Ivarsson

Patrik Ivarsson

2026-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järngrinden Fastighets Holding AB, org.nr 559383-3253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järngrinden Fastighets Holding ABs 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 Järngrinden Fastighets Holding AB.

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 Järngrinden Fastighets Holding AB 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/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 Järngrinden Fastighets Holding AB 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 Järngrinden Fastighets Holding AB 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:

- 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