

Årsredovisning

för

Järngrinden Fastighets Holding 2 AB

559389-0477

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 2 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 är Järngrinden Fastighets Holding 2 AB ett helägt dotterföretag till Järngrinden Fastighets Holding AB, 559383-3253. Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, äger 96% av Järngrinden Fastighets Holding AB, 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 (6 mån)
Resultat efter finansiella poster	22 276	-5 193	-3 069	-500
Balansomslutning	244 637	371 807	58 033	58 235
Soliditet (%)	9,2	0,0	0,1	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 126 732	-5 065 584	111 148
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 065 584	5 065 584	0
Årets resultat			22 483 914	22 483 914
Belopp vid årets utgång	50 000	61 148	22 483 914	22 595 062

Aktiekapitalet består av 500 aktier

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 148
årets vinst	22 483 914
	22 545 062
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 545 062
	22 545 062

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		-133 593	-965 264
		-133 593	-965 264
Rörelseresultat		-133 593	-965 264
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	31 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 079 256	554 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10 669 809	-4 781 397
		22 409 447	-4 227 249
Resultat efter finansiella poster		22 275 854	-5 192 513
Bokslutsdispositioner	5	202 589	132 400
Resultat före skatt		22 478 443	-5 060 113
Skatt på årets resultat		5 471	-5 471
Årets resultat		22 483 914	-5 065 584

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6, 7

230 749 784

230 099 784

Fordringar hos koncernföretag

8

13 856 569

140 755 811

244 606 353

370 855 595

Summa anläggningstillgångar

244 606 353

370 855 595

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

30 448

951 138

Summa omsättningstillgångar

30 448

951 138

SUMMA TILLGÅNGAR

244 636 801

371 806 733

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

61 148

5 126 732

Årets resultat

22 483 914

-5 065 584

22 545 062

61 148

Summa eget kapital

22 595 062

111 148

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

0

200 000 000

Skulder till koncernföretag

222 011 739

171 660 114

Summa långfristiga skulder

222 011 739

371 660 114

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

0

5 471

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 000

30 000

Summa kortfristiga skulder

30 000

35 471

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

244 636 801

371 806 733

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.

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.

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 vara 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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Utdelningar	31 000 000	0
	31 000 000	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	2 079 239	488 870
Övriga ränteintäkter	17	65 278
	2 079 256	554 148

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-7 225 920	-3 677 912
Räntekostnader, kreditinstitut	-3 443 889	-859 444
Övriga räntekostnader	0	-244 041
	-10 669 809	-4 781 397

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	5 018 525	5 298 200
Lämnade koncernbidrag	-4 815 936	-5 165 800
	202 589	132 400

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	230 099 784	57 993 224
Inköp	0	172 106 560
Lämnat aktieägartillskott	50 000	0
Justering av köpeskilling	600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 749 784	230 099 784
Utgående redovisat värde	230 749 784	230 099 784

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Trollfabriken	100%	100%	500	5 329 662
Fastighets AB Träfabriken	100%	100%	500	28 689 015
Orgelfabriken Fastighets AB	100%	100%	1 000	24 024 547
Järngrinden Skruven AB	100%	100%	50 000	172 706 560
				230 749 784

	Org.nr	Säte
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	140 755 811	0
Tillkommande fordringar	15 953 120	140 755 811
Avgående fordringar	-142 802 362	0
Lämnat aktieägartillskott	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 856 569	140 755 811
Utgående redovisat värde	13 856 569	140 755 811

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	222 011 739	171 660 114
Skulder till kreditinstitut	0	200 000 000
	222 011 739	371 660 114

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterföretag	230 749 774	230 099 774
	230 749 774	230 099 774

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgen för koncernföretag	258 435 000	54 240 000
	258 435 000	54 240 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där Järngrinden Fastighets Holding 2 AB ingår och koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB, 556645-7221, Borås.

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 2 AB, org.nr 559389-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järngrinden Fastighets Holding 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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