

# Årsredovisning

för

## JG Gulmåran 8 i Borås AB

559170-6113

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:**

Patrik Ivarsson, Styrelseledamot

2026-03-17

Styrelsen för JG Gulmåran 8 i Borås 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 2018. Bolaget skall förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret förvärvade Järngrinden Fastighets AB 50% av andelarna i bolagets moderbolag JG Gulmåran Borås Holding AB, (fd GenJärn Borås Holding AB), 559076-2984, med säte i Borås från Genova Borås Holding AB. Järngrinden Fastighets AB äger nu samtliga andelar i JG Gulmåran Borås Holding AB.

I samband med förvärvet har bolaget namnändrats till JG Gulmåran 8 i Borås AB, (tidigare GenJärn Borås Fastighet 2 AB).

### Ägarförhållanden

Per 2025-12-31 är JG Gulmåran 8 i Borås AB ett helägt dotterföretag till JG Gulmåran Borås Holding AB som i sin tur ägs till 100% av Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860. Järngrinden AB, 556645-7221, äger samtliga aktier i Järngrinden Fastighets AB

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 840	1 813	1 704	1 541	1 541
Resultat efter finansiella poster	258	-206	-349	297	712
Balansomslutning	29 541	28 359	28 844	29 116	29 410
Soliditet (%)	0,2	2,0	3,3	5,0	4,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	585 188	-384 702	<b>250 486</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-384 702	384 702	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		960 000		<b>960 000</b>
Årets resultat			-1 156 844	<b>-1 156 844</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 160 486</b>	<b>-1 156 844</b>	<b>53 642</b>

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 160 486
årets förlust	-1 156 844
	<b>3 642</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 642
	<b>3 642</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 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
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 840 388 <b>1 840 388</b>	1 812 508 <b>1 812 508</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-202 178	-234 716
Övriga externa kostnader		-189 351	-82 212
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 231 <b>-648 760</b>	-257 204 <b>-574 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 191 628</b>	<b>1 238 376</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 137	3 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-938 247 <b>-934 110</b>	-1 447 995 <b>-1 444 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 518</b>	<b>-206 291</b>
Bokslutsdispositioner	4	-1 425 975	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 168 457</b>	<b>-206 291</b>
Skatt på årets resultat		11 613	-178 411
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 156 844</b>	<b>-384 702</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

27 838 218

28 095 449

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

6

26 250

106 141

**27 864 468**

**28 201 590**

**Summa anläggningstillgångar**

**27 864 468**

**28 201 590**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

252 472

21 124

Övriga fordringar

934

79 063

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 066

0

**281 472**

**100 187**

*Kassa och bank*

1 394 962

57 284

**Summa omsättningstillgångar**

**1 676 434**

**157 471**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**29 540 902**

**28 359 061**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 160 486	585 188
Årets resultat		-1 156 844	-384 702
		<b>3 642</b>	<b>200 486</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 642</b>	<b>250 486</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	405 306
<b>Avsättningar</b>			
	7		
Uppskjuten skatteskuld		2 415 334	2 426 943
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 415 334</b>	<b>2 426 943</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9, 10	13 846 000	0
Skulder till koncernföretag		12 041 861	219 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 887 861</b>	<b>219 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		436 000	14 398 500
Skulder till koncernföretag		32 813	10 601 394
Övriga skulder		140 212	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575 040	57 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 184 065</b>	<b>25 057 326</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 540 902</b>	<b>28 359 061</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

#### **Byte av redovisningsprincip**

Bolaget tillämpade tidigare frivilligt RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget ingår numera direkt i en annan koncern och anpassar sig efter koncernens redovisningsprinciper. 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.

#### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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 avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	100 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.

#### **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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### **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. Uppskjutna skatteskulder i bolaget är hänförliga till skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter.

### **Inköp och försäljning avseende koncernföretag**

Inköp från koncernföretag har gjorts med 58 700 kr (80 000 kr).

### **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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga ränteintäkter	4 137	3 328
	<b>4 137</b>	<b>3 328</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-375 186	-550 989
Övriga räntekostnader	-563 061	-897 006
	<b>-938 247</b>	<b>-1 447 995</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lämnade koncernbidrag	-1 831 281	0
Återföring av periodiseringsfonder	405 306	0
	<b>-1 425 975</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 706 677	30 706 677
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 706 677</b>	<b>30 706 677</b>
Ingående avskrivningar	-2 611 228	-2 354 024
Årets avskrivningar	-257 231	-257 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 868 459</b>	<b>-2 611 228</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 838 218</b>	<b>28 095 449</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	106 141	106 141
Inköp	26 250	0
Försäljningar/utrangeringar	-106 141	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 250</b>	<b>106 141</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 250</b>	<b>106 141</b>

### Not 7 Uppskjutna skatter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 426 943	2 438 548
Årets avsättningar	-11 609	-11 605
	<b>2 415 334</b>	<b>2 426 943</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Bolaget har inte några skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 846 000	0
	<b>13 846 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	436 000	14 398 500
	<b>436 000</b>	<b>14 398 500</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 617 000	16 617 000
	<b>16 617 000</b>	<b>16 617 000</b>

### **Not 11 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.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Underskriven den dag som framgår av min 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 JG Gulmåran 8 i Borås AB, org.nr 559170-6113

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JG Gulmåran 8 i Borås AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JG Gulmåran 8 i Borås 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 JG Gulmåran 8 i Borås AB.

### 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 JG Gulmåran 8 i Borås 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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](http://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 JG Gulmåran 8 i Borås 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 JG Gulmåran 8 i Borås 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor