

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Målerifabriken**  
556941-1886

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-14.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
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  
2025-03-17

Styrelsen för Fastighets AB Målerifabriken 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 ägande och förvaltning av fastigheten Hönekulla 1:462.

Bolaget ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holding 1 AB, 559389-0485.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 636	1 497	1 368	1 050	1 040
Resultat efter finansiella poster	135	369	407	581	542
Soliditet (%)	26	4	4	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	0	809 121	-499 628	<b>359 493</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-499 628	499 628	<b>0</b>
Uppskrivning av fastighet		3 970 000			<b>3 970 000</b>
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-97 926	97 926		<b>0</b>
Årets resultat				-574 455	<b>-574 455</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 872 074</b>	<b>407 419</b>	<b>-574 455</b>	<b>3 755 038</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 146 000 (146 000) kronor.

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	407 419
årets förlust	-574 455
	<b>-167 036</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-167 036
	<b>-167 036</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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 635 679	1 497 485
Övriga rörelseintäkter		0	45 616
		<b>1 635 679</b>	<b>1 543 101</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-643 641	-457 774
Övriga externa kostnader		-112 657	-112 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 544	-171 267
		<b>-1 050 842</b>	<b>-741 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>584 837</b>	<b>801 983</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	16 368	15 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 916	-448 282
		<b>-449 548</b>	<b>-432 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>135 289</b>	<b>369 272</b>
Bokslutsdispositioner	3	-746 550	-868 900
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-611 261</b>	<b>-499 628</b>
Skatt på årets resultat		36 806	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-574 455</b>	<b>-499 628</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

13 802 242

9 096 786

**13 802 242**

**9 096 786**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 802 242**

**9 096 786**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

222 639

0

Övriga fordringar

18

36

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 011

45 544

**266 668**

**45 580**

##### *Kassa och bank*

598 417

901 545

**Summa omsättningstillgångar**

**865 085**

**947 125**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 667 327**

**10 043 911**

<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		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	3 872 074	0
		<b>3 922 074</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		407 419	809 121
Årets resultat		-574 455	-499 628
		<b>-167 036</b>	<b>309 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 755 038</b>	<b>359 493</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	993 194	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>993 194</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		8 462 000	8 642 000
Skulder till koncernföretag		495 052	210 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 957 052</b>	<b>8 852 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut	8	180 000	180 000
Leverantörsskulder		67 891	65 062
Aktuella skatteskulder		0	14 219
Övriga skulder		195 731	53 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 421	519 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>962 043</b>	<b>831 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 667 327</b>	<b>10 043 911</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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	60 år
Stomkompletteringar, innerväggar	40 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	30 år
Värme, sanitet	30 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	15 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 nettoredo visas 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 lagstads gats. 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</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Koncernintern ränteintäkt	1 498 <b>1 498</b>	6 055 <b>6 055</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Lämnade koncernbidrag	746 550 <b>746 550</b>	868 900 <b>868 900</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 719 071	10 719 071
Uppskrivning	5 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 719 071</b>	<b>10 719 071</b>
Ingående avskrivningar	-1 622 285	-1 451 018
Årets avskrivningar	-171 211	-171 267
Årets avskrivning uppskrivning	-123 333	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 916 829</b>	<b>-1 622 285</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 802 242</b>	<b>9 096 786</b>
Bokfört värde mark	2 155 781 <b>2 155 781</b>	2 155 781 <b>2 155 781</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	3 970 000	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-97 926	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 872 074</b>	<b>0</b>

## Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	0	-1 030 000	-1 030 000
Avskrivning uppskrivning	25 407	0	25 407
Skillnad mellan avskrivningar	11 399	0	11 399
	<b>36 806</b>	<b>-1 030 000</b>	<b>-993 194</b>

### 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning	0	-1 030 000
Avskrivning uppskrivning	0	25 407
Skillnad mellan avskrivningar	0	11 399
	<b>0</b>	<b>-993 194</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	-495 052	-210 845
	<b>-495 052</b>	<b>-210 845</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 642 000 kronor (8 822 000) redovisas under följande poster i balansräkningen. 7 742 000 kr förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 462 000	8 642 000
	<b>8 462 000</b>	<b>8 642 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 000	180 000
	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 957 000	8 957 000
	<b>8 957 000</b>	<b>8 957 000</b>

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

Göteborg

*Patrik Ivarsson*  
Patrik Ivarsson  
Ordförande  
2025-03-10

*Tobias Johannesson*  
Tobias Johannesson  
2025-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Paul Schultz*  
Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Målerifabriken, org.nr 556941-1886

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Målerifabriken 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 Målerifabrikens 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 Målerifabriken.

### 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 Målerifabriken 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 Målerifabriken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Målerifabriken 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 13 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor