

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

Borglanda Fastighets AB

559219–3147

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Borglanda Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Borglanda Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Information om verksamheten

Borglanda Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Borglanda S88 AB, sedan december 2019 fastigheten Sörred 8:8 på Huggåsvägen 12, vid huvudentrén till Volvos fabriksområde i Torslanda, Göteborg. Fastigheten är fullt uthyrd till Volvo Personvagnar Aktiebolag sedan juni 2018 och hyresavtalet sträcker sig till 2033-06-30. Volvo Personvagnar Aktiebolag är ett dotterbolag till Volvo Car AB (publ).

Byggnaden omfattar totalt 11 409 m² (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m² kontor och showroom, 4 460 m² leveransservicehall och lager, 4 066 m² parkeringsgarage och 31 120 m² markparkering.

Borglanda Fastighets AB bildades i september 2019 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Borglanda S88 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Borglanda S88 AB den 22 november 2019.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till 15 271 tkr (12 542). Moderbolagets resultat uppgår till -1 595 tkr (2).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Borglanda S88. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Bolaget har idag totalt 205 (209) mkr i extern finansiering hos Swedbank, Göteborg. Lånet löper t.o.m 30 december 2026 med en fast ränta på 4,08 % och med 2 % amortering.

Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. Räntekostnader uppgår till 8 646 tkr (4 823) för perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Borglanda Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 1 december 2025 uppgår till 1 780 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgäster.

Finansiella nyckeltal, koncern (tkr om inget annat anges)

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	24 252	23 904	22 882	21 124	20 666
Driftnetto	22 474	22 161	21 355	19 829	19 349
Förvaltningsresultat	12 827	15 786	15 136	13 569	12 823
Årets resultat	15 271	12 542	-6 203	5 786	22 831
Resultat per aktie, kr	8,58	7,05	-3,48	3,25	12,81
Marknadsvärde fastigheten	371 000	364 000	364 000	387 000	393 000
Antal utestående aktier, st	1 780 000	1 780 000	1 780 000	1 780 000	1 780 000
Avkastning på eget kapital, %	8,93	7,76	-3,76	3,25	12,91
Belåningsgrad, %	55,20	57,42	57,42	54,01	53,18
Räntetäckningsgrad, ggr	2,49	4,34	4,22	3,88	3,73
Soliditet, %	43,65	43,16	40,52	43,18	44,47
Överskottsgrad, %	92,67	92,71	93,33	93,87	93,62
NRV per aktie, kr	106,83	100,77	91,90	103,59	106,70
Fastighetens direktavkastning, %	6,06	6,09	5,87	5,12	4,92

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har sedan juni 2018 en hyresgäst, Volvo Personvagnar Aktiebolag. Hyresavtalen sträcker sig till 2033-06-30 och fastigheten är fullt uthyrd. Byggnaden omfattar totalt 11 409 m2 (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m2 kontor och showroom, 4 460 kvadratmeter leveransservicehall och lager, 4 066 kvadratmeter parkeringsgarage och 31 120 kvadratmeter markparkering. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då fastigheten huvudsakligen är nyproduktion 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheten.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-53 494 415
Årets resultat	-1 595 077
	<hr/>
	113 872 926

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	17 800 000
i ny räkning balanseras	96 072 926
	<hr/>
	113 872 926

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	5	24 252	23 904
Drift- och underhållskostnader	6	-903	-921
Fastighetsskatt		-876	-823
Driftnetto		22 474	22 161
Administrationskostnader	7	-1 407	-1 869
Finansiella intäkter		406	626
Finansiella kostnader	9	-8 646	-5 132
Förvaltningsresultat		12 827	15 786
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	6 850	-3
Resultat före skatt		19 677	15 783
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	-4 405	-3 241
Årets resultat		15 271	12 542
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	8,58	7,05
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	8,58	7,05

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	15 271	12 542
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat¹	15 271	12 542

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	371 000	364 000
Summa anläggningstillgångar		371 000	364 000
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	3 080	3 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	622	675
Likvida medel	14	24 565	21 050
Summa omsättningstillgångar		28 268	25 059
SUMMA TILLGÅNGAR		399 267	389 059
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		1 780	1 780
Övrigt tillskjutet kapital		168 962	168 962
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 536	-2 835
Summa eget kapital		174 279	167 907
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	-	204 770
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	15 872	11 467
Summa långfristiga skulder		15 872	216 237
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	204 795	4 180
Leverantörsskulder	4	363	109
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	18	3 581	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	377	626
Summa kortfristiga skulder		209 116	4 915
Summa skulder		224 988	221 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 267	389 059

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 780	168 962	-15 377	155 365
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	12 542	12 542
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	12 542	12 542
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	1 780	168 962	-2 835	167 907
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 780	168 962	-2 835	167 907
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	15 271	15 271
Summa totalresultat 2025-12-31	-	-	15 271	15 271
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-8 900	-8 900
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-8 900	-8 900
Utgående eget kapital 2025-12-31¹	1 780	168 962	3 536	174 279

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	12 827	15 786
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	25	309
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		12 852	15 410
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	36
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		308	-327
Ökning/minskning av leverantörsskulder		254	24
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 107	-7 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 521	8 688
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintlig fastighet		-150	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150	-3
Finansieringsverksamheten			
	4		
Lösen av lån		-	-209 000
Upptagande av lån		-	209 000
Uppläggningsavgifter		-	-50
Amortering		-4 180	
Utdelning		-6 675	-3 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 855	-3 343
Årets kassaflöde		3 515	5 342
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		21 050	15 708
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång			
	14	24 565	21 050

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	22	822	696
Administrationskostnader	7	-1 555	-1 829
Rörelseresultat		-733	-1 133
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		10	89
Finansiella kostnader	9	-1 021	-696
Resultat efter finansiella poster		-1 744	-1 740
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	18	-	1 742
Resultat före skatt		-1 744	2
Uppskjuten skatt	10	149	-
Årets resultat		-1 595	2

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	-1 595	2
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-1 595	2

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	158 050	158 050
Uppskjuten skattefordran		149	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 199	158 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	640	691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	614	616
Summa kortfristiga fordringar		1 254	1 307
Kassa och bank	14	3 658	1 649
Summa omsättningstillgångar		4 912	2 956
SUMMA TILLGÅNGAR		163 112	161 006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 780	1 780
Summa bundet eget kapital		1 780	1 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		168 962	168 962
Balanserat resultat inkl årets resultat		-55 089	-44 594
Summa fritt eget kapital		113 873	124 368
Summa eget kapital		115 653	126 148
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	172	-
Skulder till koncernföretag	18	42 207	32 757
Övriga kortfristiga skulder	18	2 225	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 855	2 101
Summa kortfristiga skulder		47 459	34 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 112	161 006

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	1 780	168 962	-44 596	126 146
Årets resultat ¹	-	-	2	2
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	1 780	168 962	-44 594	126 148
Ingående balans 2025-01-01	1 780	168 962	-44 594	126 148
Årets resultat ¹	-	-	-1 595	-1 595
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-8 900	-8 900
Eget kapital 2025-12-31	1 780	168 962	-55 089	115 653

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-1 744	-1 741
Finansiella poster		1 021	696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-723	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		53	-197
Ökning/minskning av leverantörsskulder		172	-3
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		9 182	286
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 684	-958
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-6 675	-3 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 675	-3 293
Årets kassaflöde		-2 008	-4 252
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		1 649	5 901
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	3 658	1 649

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Borglanda Fastighets AB med organisationsnummer 559219-3147 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Torslanda Göteborg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 12 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2026.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Borglanda Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025

Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Borglanda har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontraktet betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Borglanda agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv

(Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Borglanda Fastighets AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter

och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Borglandas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2025-12-31 externa lån om totalt 204 795 (209 000) tkr hos Swedbank Göteborg. Lånet löper till 2026-12-30 med 2 % amortering och till en fast ränta på 4,077 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bunden ränta under lånens löptid är ränteeponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2026-12-30 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,50, soliditeten skall överstiga 30 % och belåningsgrad inte överstiga 65 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2025-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2026-12-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	1–5 år	Efter 5 år
Upplåning	1 045	3 135	200 615	-
Räntor	2 059	6 236	8 380	-
Lev skulder	363	-	-	-
Summa	3 467	9 371	208 995	-

Moderbolaget 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	1–5 år	Efter 5 år
Lev skulder	172	-	-	-
Summa	172	-	-	-

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	1–5 år	Efter 5 år
Upplåning	1 045	3 135	204 820	-
Räntor	2 109	6 327	8 380	-
Lev skulder	109	-	-	-
Summa	3 263	9 462	213 200	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	1–5 år	Efter 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2025-01-01	208 950	208 950
Amortering	-4 180	-4 180
Upptagna lån	-	-
Uppläggningskostnad	-	-
Kassaflödespåverkande poster	204 770	204 770
Periodiserad uppläggningsavgift	25	25
Ej Kassaflödespåverkande poster	25	25
Utgående balans 2025-12-31	204 795	204 795
	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	208 692	208 692
Lösen av lån	-209 000	-209 000
Upptagna lån	209 000	209 000
Uppläggningskostnad	-50	-50
Kassaflödespåverkande poster	208 642	208 642
Periodiserad uppläggningsavgift	309	309
Ej Kassaflödespåverkande poster	309	309
Utgående balans 2024-12-31	208 950	208 950

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Övriga fordringar	3 080	640
Likvida medel	24 565	3 658
Maximal exponering för kreditrisk	27 645	4 298

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	3 335	691
Likvida medel	21 050	1 649
Maximal exponering för kreditrisk	24 384	2 341

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 673 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 578 tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 080	3 080
Likvida medel	24 565	24 565
Summa	27 645	27 645

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	204 795	204 795
Leverantörsskulder	363	363
Övriga kortfr. skulder	3 581	3 581
Summa	208 739	208 739

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 335	3 335
Likvida medel	21 050	21 050
Summa	24 385	24 385

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	208 950	208 950
Leverantörsskulder	109	109
Övriga kortfr. skulder	-	-
Summa	209 059	209 059

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	20 661	20 918
Räntekostnader	8 621	4 823
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	4,3

Belåningsgrad	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	204 795	209 000
Fastighetens marknadsvärde	371 000	364 000
Belåningsgrad, %	55,2	57,4

Soliditet	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	174 279	167 907
Balansomslutning	399 267	389 059
Soliditet, %	43,6	43,2

Not 5 Hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen	
	2025	2024
Hyresintäkter exkl. tillägg	23 314	23 026
Fastighetsskatt	883	815
Summa hyresintäkter	24 197	23 841

Övriga intäkter	Koncernen	
	2025	2024
Övriga intäkter	55	63
Summa serviceintäkter	55	63

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2025	2024
Inom 1 år	24 362	24 129
Senare än 1 men inom 2 år	24 362	24 129
Senare än 2 men inom 3 år	24 362	24 129
Senare än 3 men inom 4 år	24 362	24 129
Senare än 4 men inom 5 år	24 362	24 129
Senare än 5 år	60 904	84 453
Summa	182 711	205 100

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	342	338
Löpande underhåll	316	326
Försäkringspremier	244	257
Summa	903	921

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	681	671	681	671
Teknisk förvaltning	120	121	120	121
Börskostnader	46	33	46	33
Övrig administration	560	1 044	708	1 004
Summa	1 407	1 869	1 555	1 829

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
BDO AB				
Revisionsuppdrag	103	126	103	126
Summa	103	126	103	126

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Mikael Näslund	60	60	60	60
Ingvar Vigstrand	40	40	40	40
Robin Paterson	40	40	40	40
Stefan Björkqvist	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	8 621	4 823	1 021	539
Övriga finansiella kostnader	25	308	-	-
Summa	8 646	5 132	1 021	539

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 25 tkr (308) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-3 162	-1 787	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 776	-1 454	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till förändring underskott	533	-	149	-
Summa	-4 405	-3 241	149	-
Total redovisad skattekostnad	-4 405	-3 241	149	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (20,6) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6 %. Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	19 677	15 783	-1 744	-1
Årets skattekostnad	-4 405	-3 241	149	-
Skatt enligt svensk skattesats	-4 053	-3 251	359	-
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-2	-2	-2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	7	13	1	2
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-358	-	-210	-
Summa	-4 405	-3 241	149	-1
Effektiv skattesats, %	-22,39	-20,53	-0,86	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Sörred 8:8	Göteborg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	364 000	387 000	-	-
Investeringar i befintlig fastighet	150	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	6 850	-23 000	-	-
Utgående verkligt värde	371 000	364 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8	6,8
Direktavkastningskrav, %	6,1	6,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0	4,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2025	2024
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	14 000 / -13 000	14 773 / -15 605
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-16 422 / 19 580	-15 212 / 18 083
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-5 000 / 6 000	-4 731 / 4 731

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 080	3 142	570	600
Övrig skattefordran	-	193	70	91
Summa	3 080	3 335	640	691

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	622	675	614	615
Summa	622	675	614	615

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	24 565	21 050	3 658	1 649
Summa	24 565	21 050	3 658	1 649

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 780 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 780 000	1 780 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 780 000	1 780 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15 271 428	12 542 074
Genomsnittligt antal aktier, st	1 780 000	1 780 000
Resultat per aktie, kr	8,58	7,05

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	204 820	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	208 950	4 180	-	-
Amortering	-4 180	-	-	-
Uppläggningsavgift	25	-50	-	-
Summa	204 795	208 950	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	-11 467	-8 226	-	-
Redovisat över resultaträkningen	-4 405	-3 241	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-15 872	-11 467	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	550	17	-	-
Summa	550	17	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-10 796	-7 634	-	-
Obeskattade reserver	-5 626	-3 850	-	-
Summa	-16 421	-11 484	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 0 tkr (83) med hänsyn taget till resultatet för år 2025. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till aktieägare	2 225	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	42 207	32 757
Övrigt	1 356	-	-	-
Summa	3 581	-	42 207	32 757

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	23	-	2 536	1 515
Övrigt	354	626	319	587
Summa	377	626	2 855	2 102

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 050	158 050
Utgående anskaffningsvärde	158 050	158 050

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
	Dotterbolag			
Borglanda S88 AB	100	100	158 050	117 276
Summa	100	100	158 050	117 276

	Org.nr.	Säte
	Dotterbolag	
Borglanda S88 AB	559222-7242	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter				
Aktier i dotterbolag	128 109	126 708	158 050	158 050
Kontopant för likvida medel	-	-	50	50
Fastighetsinteckningar	209 000	209 000	-	-
Summa	337 109	335 708	158 100	158 100

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelse				
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	-	-	204 820	209 000
Summa	-	-	204 820	209 000

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende debitering av business management fee om 597 (591) tkr. Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 42 207 tkr (32 757). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Borglanda Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 801 tkr (792). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Borglanda Fastighets AB uppgående till 0 tkr (122). För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	8 621	4 823	1 021	-
Erhållen ränta	406	626	10	89
Summa	9 027	5 449	1 031	89

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 10,00 (5,00) kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 17 800 000 (8 900 000) kronor. Utdelningen föreslås lämnas vid fyra tillfällen med en första förhöjd utbetalning om 11 125 000 kronor motsvarandes 6,25 kronor per aktie, följt av tre kvartalsvisa utdelningar om 2 225 000 kronor, motsvarandes 1,25 kronor per aktie, per tillfälle. Föreslagna avstämningsdagar är 27 april, 30 juni, 30 september och 30 december 2026. Den förhöjda första utdelningen är av engångskaraktär och speglar bolagets starka finansiella ställning. Detta påverkar inte bolagets långsiktiga utdelningspolicy.

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-53 494 415
Årets resultat	-1 595 077
	113 872 926

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	17 800 000
i ny räkning balanseras	96 072 926
	113 872 926

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 12 mars 2026.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Näslund
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
Styrelseledamot

Robin Paterson
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO i Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Borglanda Fastighets AB, org.nr 559219-3147

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Borglanda Fastighets 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor