

2022120507568

Tuvebacken Förvaltnings AB
Org nr 556113-1078

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Tuvebacken Förvaltnings AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2022-11-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 2022-11-25


Lennart Rolff

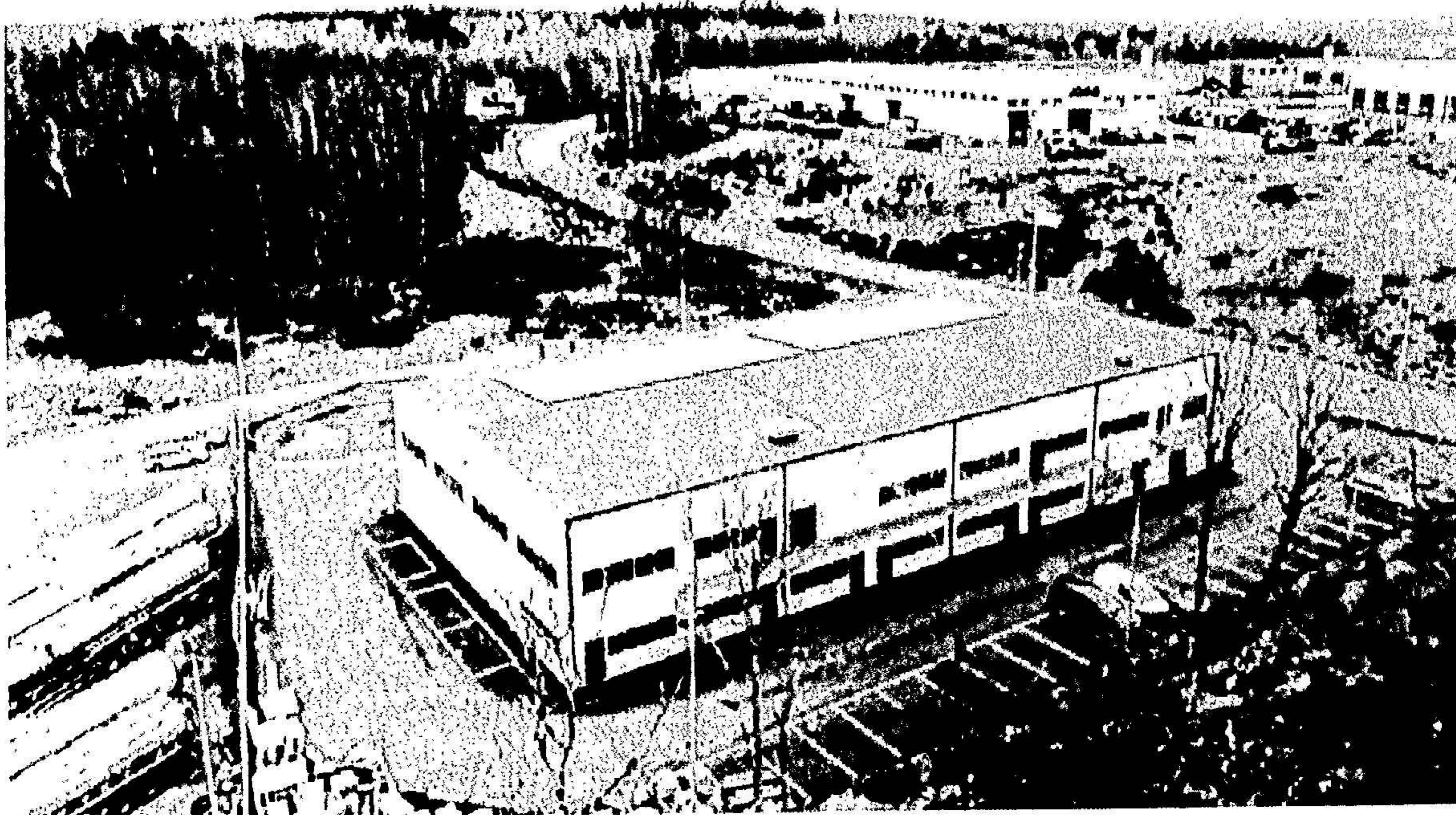
Tuvebacken Förvaltnings AB
Org nr 556113-1078

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Tuvebacken Förvaltnings AB bedriver uthyrning och förvaltning av industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är av kreditupplysningsföretaget Soliditet AB tilldelat den högsta kreditvärdigheten AAA för 19:e året i rad.

Bolaget gör kontinuerligt bedömning av riskerna i verksamheten. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde. Styrelsen har fastställt en finanspolicy som omprövas årligen.

Ränterisken balanseras genom att lån upptagits med en blandning av olika löptider.

Refinansieringsrisken hanteras genom bolagets goda soliditet och den buffert som uppstår genom årliga avskrivningar.

Känslighetsanalys har upprättats för att kvantifiera hur vissa händelser påverkar bolagets ekonomiska resultat och ställning.

Bolaget har fastställt vision för hållbarhetsarbetet samt hållbarhetspolicy.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rörelsens intäkter uppgick under räkenskapsåret till 23 363 tkr (20 119 tkr).

Bolaget har en stabil verksamhet med ett förväntat utfall på helårsbasis i nivå med tidigare år efter justering för tillkommande och avyttrade fastigheter.

I maj 2022 såldes markfastigheten Göteborg Tuve 38:43 till det nybildade dotterbolaget Fastighets AB Tuve 38:43. I juni 2022 såldes dotterbolaget med fastigheten till en extern köpare.

I maj 2022 såldes markfastigheten Göteborg Helgered 32:1 till det nybildade dotterbolaget Helgered Fastighets AB i syfte att överföra den pågående byggnationen av idrottshall på fastigheten.

Det pågående kriget i Ukraina har inte i direkt mening påverkat bolagets verksamhet, men under året har den ökande inflationen med materialprishöjningar som följd inneburit en del fördyringar i pågående projekt. Som en konsekvens av inflationen kommer även bolagets hyresintäkter att öka kommande år, då samtliga längre hyreskontrakt innehåller indexklausuler.

Bolagets lån löper till övervägande del med bundna räntor.

Flerårsöversikt

		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsättning	tkr	20 338	19 434	20 309	21 318	26 256
Resultat efter finansiella poster	tkr	15 964	4 660	10 269	16 436	51 743
Balansomslutning	tkr	303 427	245 568	270 038	259 493	265 041
Soliditet	%	52,6	59,1	52,8	52,5	48,1

Resultatökningen för räkenskapsåret 2017/2018 härrör från försäljningen av fastigheter till det närstående bolaget JOAB-Gruppen AB.

Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	10 000 000	1 000 000	91 322 480	520 374	102 842 854
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Utdelning			-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning			520 374	-520 374	
Årets resultat				13 159 679	13 159 679
Belopp vid årets utgång	<u>10 000 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>90 842 854</u>	<u>13 159 679</u>	<u>115 002 533</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	90 842 854
Årets resultat	13 159 679
	<hr/>
Totalt	104 002 533

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna, 40 kr per aktie, totalt	2 000 000
Balanseras i ny räkning	102 002 533
	<hr/>
Totalt	104 002 533

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 52,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. 6 (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	20 337 736	19 433 784
Övriga rörelseintäkter	3	3 024 828	685 217
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>23 362 564</u>	<u>20 119 001</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 332 848	-3 704 480
Personalkostnader	4	-2 389 196	-1 667 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 301 545	-8 245 700
Summa rörelsekostnader		<u>-17 023 589</u>	<u>-13 617 974</u>
Rörelseresultat		6 338 975	6 501 027
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 025 020	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 930	77 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 412 575	-1 918 863
Summa finansiella poster		<u>9 625 375</u>	<u>-1 841 258</u>
Resultat efter finansiella poster		15 964 350	4 659 769
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		375 000	4 329 400
Förändringar av överavskrivningar		-2 853 593	-8 274 145
Summa bokslutsdispositioner		<u>-2 478 593</u>	<u>-3 944 745</u>
Resultat före skatt		13 485 757	715 024
Skatter			
Skatt på årets resultat		-326 078	-194 650
Årets resultat		<u>13 159 679</u>	<u>520 374</u> ↓

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	153 430 746	168 457 674
Pågående investeringar	6	83 846 840	8 054 385
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	42 798 689	44 570 201
Inventarier, verktyg och installationer	8	188 528	225 690
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		280 264 803	221 307 950
		<hr/>	<hr/>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	250 000	200 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		250 000	200 000
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		280 514 803	221 507 950
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		537 873	373 063
Fordringar hos koncernföretag		15 519 085	8 919 085
Övriga fordringar		1 537 852	3 322 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 732	224 786
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 759 542	12 839 254
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 152 742	11 221 321
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		5 152 742	11 221 321
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		22 912 284	24 060 575
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		303 427 087	245 568 525

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 842 854	91 322 480
Årets resultat		13 159 679	520 374
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>104 002 533</u>	<u>91 842 854</u>
Summa eget kapital		<u>115 002 533</u>	<u>102 842 854</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 872 800	7 247 800
Akkumulerade överavskrivningar		49 378 332	46 524 739
Summa obeskattade reserver		<u>56 251 132</u>	<u>53 772 539</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 195 500	51 868 100
Summa långfristiga skulder		<u>100 195 500</u>	<u>51 868 100</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 193 000	32 450 400
Skulder till koncernföretag		100 000	100 000
Leverantörsskulder		1 697 215	176 406
Övriga skulder		530 290	1 111 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 457 417	3 246 414
Summa kortfristiga skulder		<u>31 977 922</u>	<u>37 085 032</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>303 427 087</u>	<u>245 568 525</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Leasinginventarier	5 år
Byggnadsinventarier	15 år
Byggnader och mark	25-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter från närstående bolag

Av årets hyresintäkter kommer 40% (42%) från det närstående bolaget JOAB-Gruppen AB.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Av övriga rörelseintäkter för räkenskapsåret avser 2 267 tkr vinst vid försäljning av fastighet.

Not 4 Medeltal anställda

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Män	2	2
	—	—
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	198 832 728	198 813 368
- Inköp inklusive fusion och förvärv	67 161	19 360
- Försäljningar/utrangeringar	-12 362 710	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>186 537 179</u>	<u>198 832 728</u>
Ingående avskrivningar	-30 375 054	-26 052 949
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	1 552 026	-
- Årets avskrivningar	-4 283 405	-4 322 105
Utgående avskrivningar	<u>-33 106 433</u>	<u>-30 375 054</u>
Redovisat värde	<u>153 430 746</u>	<u>168 457 674</u>

Not 6 Pågående investeringar

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 054 385	47 350
- Inköp	75 792 455	8 007 035
Redovisat värde	<u>83 846 840</u>	<u>8 054 385</u>

2022120507578

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	66 639 412	65 601 176
- Inköp	2 392 088	1 038 236
- Försäljningar/utrangeringar	-217 587	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	68 813 913	66 639 412
Ingående avskrivningar	-22 069 211	-18 181 019
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	34 965	-
- Årets avskrivningar	-3 980 978	-3 888 192
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-26 015 224	-22 069 211
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>42 798 689</u>	<u>44 570 201</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 266 884	1 150 290
- Inköp	-	116 594
- Försäljningar/utrangeringar	-1 003 342	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	263 542	1 266 884
Ingående avskrivningar	-1 041 194	-1 005 791
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	1 003 342	-
- Årets avskrivningar	-37 162	-35 403
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-75 014	-1 041 194
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>188 528</u>	<u>225 690</u>

Not 9 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	200 000	1 400 000
- Inköp	100 000	-
- Försäljningar/utrangeringar	-50 000	-1 200 000
Redovisat värde	<u>250 000</u>	<u>200 000</u>

<u>Namn</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat</u>
Tuvebacken Fastighets AB	556832-2043	Göteborg	109 237	0
HIPAB Holmvägen IndustriPark AB	556905-7242	Göteborg	120 850	0
Helgered Fastighets AB	559371-6102	Göteborg	50 000	0
Summa			<u>280 087</u>	<u>0</u>

<u>Namn</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Bokfört värde 22-08-31</u>	<u>Bokfört värde 21-08-31</u>
Tuvebacken Fastighets AB	1 000	100	100	100 000	100 000
HIPAB Holmvägen IndustriPark AB	500	100	100	100 000	100 000
Helgered Fastighets AB	500	100	100	50 000	-
Summa				<u>250 000</u>	<u>200 000</u>

Not 10 Långfristiga skulder

Av företagets långfristiga skulder förfaller samtliga till betalning inom fem år efter balansdagen. I övrigt löper lånen till övervägande delen utan fastställd amorteringsplan och bolaget har möjlighet att, genom styrelsen, själv bestämma amorteringstakten.

Not 11 Skulder som redovisas i flera poster

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 195 500	51 868 100
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>27 193 000</u>	<u>32 450 400</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>127 388 500</u>	<u>84 318 500</u>

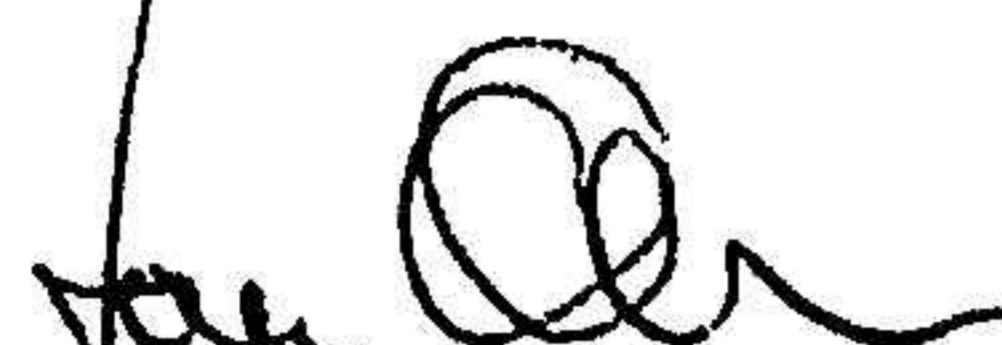
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga av dessa förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 12 Ställda säkerheter


	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>135 640 000</u>	<u>109 640 000</u>
	<u>135 640 000</u>	<u>109 640 000</u>

2022120507580

Göteborg 2022-11-25



Jan Olsson
Verkställande direktör



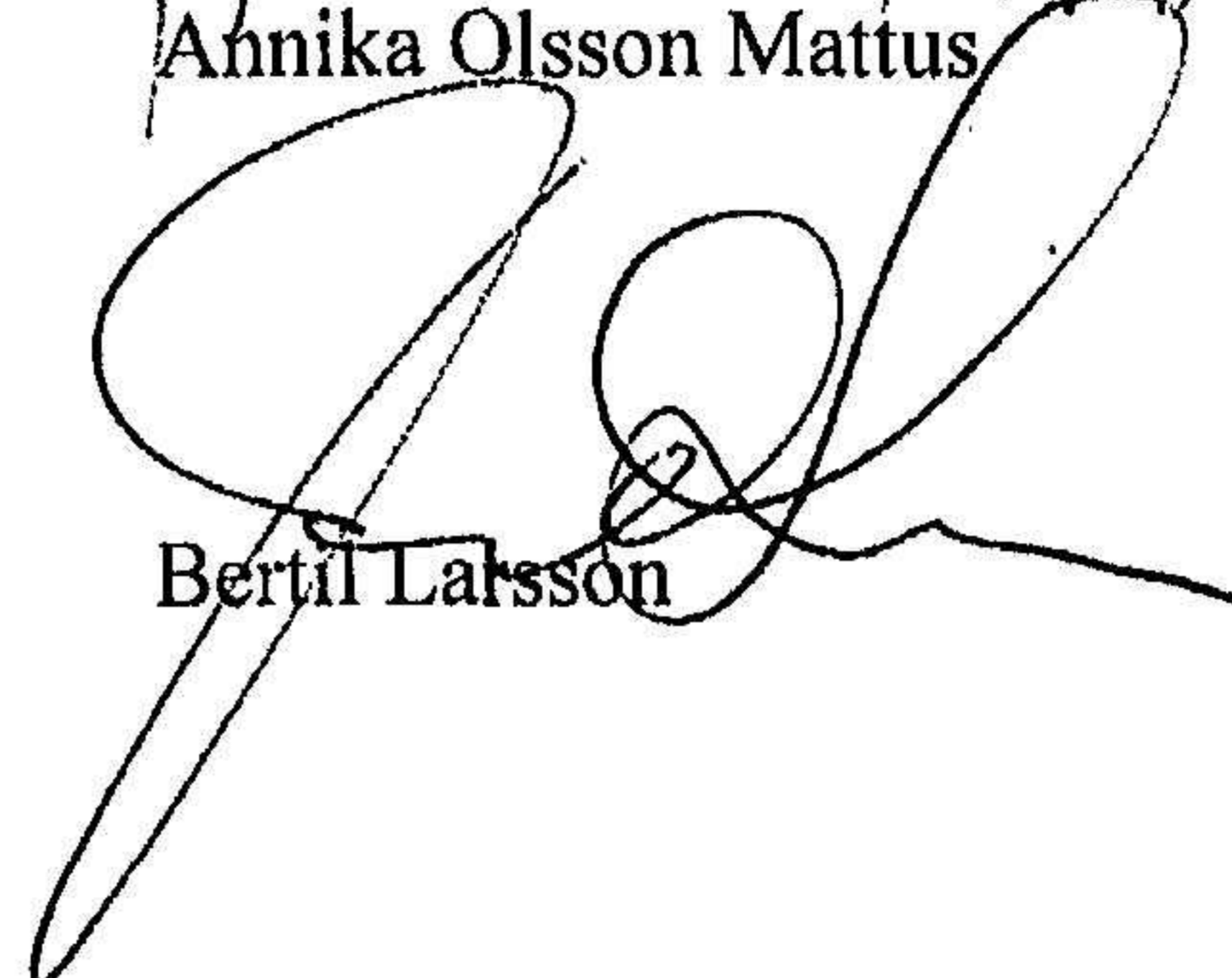
Peter Olsson



Lennart Rolff
Ordförande



Annika Olsson Mattus



Bertil Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-11-25



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tuvebacken Förvaltnings AB, org.nr 556113-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tuvebacken Förvaltnings AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 augusti 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tuvebacken Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Tuvebacken Förvaltnings AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tuvebacken Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tuvebacken Förvaltnings AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 augusti 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. ✓

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tuvebacken Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 november 2022


Bengt Kron
Auktoriserad revisor