

Årsredovisning för
Tuvebacken Förvaltnings AB
556113-1078

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Tuvebacken Förvaltnings AB, org.nr 56113-1078, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 2025-08-31, vilket utgör bolagets 58:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Tuvebacken Förvaltnings AB med registreringsår 1967 har sitt säte i Göteborg. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att bedriva uthyrning och förvaltning av industri-och lagerfastigheter i Göteborgsområdet. Det bokförda värdet för koncernens fastigheter (Tuvebacken Förvaltnings AB samt dess dotterbolag) är 275 MSEK och det uppskattade marknadsvärdet per den sista augusti 2025 uppgår till 524 MSEK. Värderingen baseras på en intern bedömning med stöd av jämförbara försäljningar på den lokala marknaden i central Göteborg.

Under 20 år i följd (2004 till 2024) har bolaget tilldelats den högsta kreditvärdigheten, AAA, av kreditupplysningsföretaget Bisnode AB.

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

Ränterisken hanteras genom en låneportfölj med varierande löptider, medan refinansieringsrisken begränsas genom bolagets goda soliditet och den buffert som uppstår via årliga avskrivningar.

En känslighetsanalys har upprättats för att kvantifiera hur olika händelser kan påverka bolagets ekonomiska resultat och ställning.

Bolaget har utfärdat kapitaltäckningsgaranti för dotterbolaget Helgered Fastighets AB som gäller till och med 2026-08-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tuvebacken Förvaltnings AB har under året haft en stabil och lönsam kärnverksamhet med rörelsens intäkter om 24 583 tkr (föregående år 24 345 tkr).

Under året har bolaget beslutat att avveckla samtliga sidoverksamheter och framgent fokusera helt på kärnverksamheten uthyrning och förvaltning av industri- och lagerfastigheter.

Avvecklingen har medfört engångskostnader om totalt 22,7 MSEK, hänförliga till avveckling av Time 4 Padel Göteborg AB, Clean Street Sweden AB (numera Hipab Invest AB) samt försäljning av ett batteri som inte var kompatibelt med planerad solcellsanläggning.

Justerat för dessa engångsposter uppgår resultatet före skatt till +4,1 MSEK, vilket visar att bolagets kärnverksamhet är stabil och lönsam.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2022/2023	2021/2022	Belopp i Tkr 2020/2021
Nettoomsättning	24 438	24 638	20 338	19 434
Resultat efter finansiella poster	133	1 651	15 964	4 660
Balansomslutning	295 334	310 205	303 427	245 568
Soliditet, %	46	51	53	59

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	10 000	1 000	101 869	743	113 611
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning			743	-743	-
Årets resultat				-18 624	-18 624
Vid årets slut	10 000	1 000	102 612	-18 624	94 987

Resultatdisposition

	Belopp i Tkr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 83 988 Tkr disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	102 611
Årets resultat	-18 623
Totalt	83 988
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	83 988
Summa	83 988

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. *f*

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		24 438	23 858
Övriga rörelseintäkter		145	487
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		24 583	24 345
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 753	-5 468
Personalkostnader	2	-1 202	-1 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 624	-8 534
Övriga rörelsekostnader	3	-6 718	-
Summa rörelsekostnader		-24 297	-15 336
Rörelseresultat		286	9 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 540	2 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 693	-5 253
Summa finansiella poster		-153	-2 700
Resultat efter finansiella poster		133	6 309
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-20 220	-7 850
Förändring av periodiseringsfonder		500	3 000
Förändring av överavskrivningar		945	-1 104
Summa bokslutsdispositioner		-18 775	-5 954
Resultat före skatt		-18 642	355
Skatter			
Skatt på årets resultat		18	388
Årets resultat		-18 624	743

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	142 242	146 209
Pågående investeringar	5	6 507	15 800
Byggnadsinventarier	6	35 292	39 677
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 093	294
Summa materiella anläggningstillgångar		185 134	201 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	3 110	3 110
Fordringar hos koncernföretag	9	81 372	93 954
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 482	97 064
Summa anläggningstillgångar		269 616	299 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		614	316
Fordringar hos koncernföretag		8 941	12 193
Övriga fordringar		1 574	1 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 599	397
Summa kortfristiga fordringar		12 728	14 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 140	4 552
Summa kassa och bank		12 140	4 552
Summa omsättningstillgångar		24 868	19 255
SUMMA TILLGÅNGAR		294 484	318 299

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		11 000	11 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		102 611	101 869
Årets resultat		-18 624	743
Summa fritt eget kapital		83 987	102 612
Summa eget kapital		94 987	113 612
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		-	500
Akkumulerade överavskrivningar		52 246	53 191
Summa obeskattade reserver		52 246	53 691
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	87 098	89 685
Summa långfristiga skulder		87 098	89 685
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 240	51 533
Leverantörsskulder		569	794
Skulder till koncernföretag		3 093	6 361
Övriga skulder		97	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 154	2 598
Summa kortfristiga skulder		60 153	61 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 484	318 299

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
- Leasinginventarier	5
- Byggnadsinventarier	15
- Byggnader	50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 2 Personal**Personal**

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Medelantalet anställda	2	2
Summa	2	2

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förlust relaterad till ett batteri	6 718	-
Summa	6 718	-

Batteriet var ej kompatibelt med en planerad solcellsanläggning.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	187 470	186 732
- Nyanskaffningar	-	738
	<u>187 470</u>	<u>187 470</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-41 261	-37 183
- Årets avskrivning enligt plan	-3 967	-4 078
	<u>-45 228</u>	<u>-41 261</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 242	146 209

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	15 800	1 657
- Investeringar	1 608	18 111
- Omklassificeringar	-10 901	-3 968
Redovisat värde vid årets slut	6 507	15 800

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden:	74 260	72 697
- Inköp	-	2 318
- Omklassificeringar mm	-	-755
Utgående anskaffningsvärden	<u>74 260</u>	<u>74 260</u>
Ingående avskrivningar	-34 582	-30 210
Årets avskrivningar	-4 386	-4 372
Utgående avskrivningar	<u>-38 968</u>	<u>-34 582</u>
Redovisat värde	35 292	39 678

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	498	498
-Inköp	891	-
-Omklassificering från pågående projekt	10 900	-
-Avyttring	-10 900	-
Utgående anskaffningsvärden	1 389	498
Ingående avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-204	-120
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-92	-84
Utgående avskrivningar	-296	-204
Redovisat värde vid årets slut	1 093	294

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 110	5 650
-Förvärv	0	1 900
-Avyttring	-	-90
-Ingående nedskrivningar	-	-4 350
Redovisat värde vid årets slut	3 110	3 110

Under året har Tuvebacken Förvaltnings AB förvärvat resterande 9 procent av aktierna i CleanStreet Sweden AB för 1 kr och äger efter köpet 100 procent av aktierna i Cleanstreet Sweden AB (numera Hipab Invest AB).

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Alla dotterbolagen har sitt säte i Göteborg. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Kap & Resdovisat röster %	Resdovisat värde	Bokfört eget kapital
Tuvebacken Fastighets AB, 556832-2043	10 000	100	1 000	1 009
HIPAB Holmvägen IndustriPark AB, 556905-7242	500	100	100	121
Helgered Fastighets AB, 559371-6102	500	100	50	175
Time 4 Padel Göteborg AB, 559280-5880	10 000	100	1 000	1 018
Fastighets AB Tuve 1:4 Styckningslott, 559443-4952	500	100	50	50
Hipab Invest AB, 556422-4375	100 000	100	910	993
			3 110	3 366

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 954	95 298
-Reglerade fordringar	-12 582	-1 344
Redovisat värde vid årets slut	81 372	93 954

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

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kredinstitut	87 098	89 685
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 240	51 533
Summa skulder till kredinstitut	140 338	141 218


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

Not 12 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**


	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	125 640	125 640 ✓

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-12-03
Göteborg



Lennart Rolf 2025-12-03
Styrelseordförande Datum



Annika Olsson Mattus 2025-12-03
Styrelseledamot Datum




Jan Olsson 2025-12-03
Verkställande direktör Datum



Arne Gustavsson 2025-12-03
Styrelseledamot Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-03



Bengt Olsson
Auktoriserad revisor

2025121907191

Fastställelseintyg

Undertecknad VD och styrelseledamot i Tuvebacken Förvaltnings AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-12-03. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum


Jan Olsson
Verkställande direktör

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 2024 till 31 augusti 2025.

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 2025 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 revisions sed 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 2024 till 31 augusti 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tuvebacken Förvaltnings AB enligt god revisors sed 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, eller
- 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 revisions sed 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 3 december 2025



Bengt Krön
Auktoriserad revisor