

# Årsredovisning

för

## Tuvängens Fastigheter AB

556935-4441

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-19.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Ninos Barhanko, Styrelseledamot

2026-01-20

Styrelsen för Tuvängens Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp  
i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger fastigheten Tuvängen 6 i Södertälje.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	5 062	5 181	5 120	4 726
Resultat efter finansiella poster	-608	-375	-497	-50
Soliditet (%)	47,5	47,1	46,4	46,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	23 642 041	-378 277	<b>23 313 764</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-378 277	378 277	<b>0</b>
Årets resultat			-607 737	<b>-607 737</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 263 764</b>	<b>-607 737</b>	<b>22 706 027</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 29.4 MKR (29.4MKR).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 263 764
årets förlust	-607 737
	<b>22 656 027</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	22 656 027
	<b>22 656 027</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 061 512	5 180 521
Övriga rörelseintäkter		7 079	5 743
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 068 591</b>	<b>5 186 264</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 248 762	-1 080 949
Övriga externa kostnader		-844 315	-584 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 496 558	-2 481 892
Övriga rörelsekostnader		0	-11 661
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 589 635</b>	<b>-4 158 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>478 956</b>	<b>1 027 596</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 294	50 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 987	-1 453 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 086 693</b>	<b>-1 403 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-607 737</b>	<b>-375 408</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-607 737</b>	<b>-375 408</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-2 869
<b>Årets resultat</b>		<b>-607 737</b>	<b>-378 277</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	43 214 499	45 408 189
Inventarier, verktyg och installationer	3	569 523	539 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	195 951	308 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 979 973</b>	<b>46 256 531</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	1 000 000	1 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 979 973</b>	<b>47 256 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		607 909	488 520
Övriga fordringar		113 651	251 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 957	238 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>966 517</b>	<b>978 002</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 859 648	1 311 357
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 859 648</b>	<b>1 311 357</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 826 165</b>	<b>2 289 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 806 138</b>	<b>49 545 890</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		23 263 764	23 642 041
Årets resultat		-607 737	-378 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>22 656 027</b>	<b>23 263 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 706 027</b>	<b>23 313 764</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 066 704	24 200 032
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 066 704</b>	<b>24 200 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 133 328	1 133 328
Leverantörsskulder		26 329	68 005
Skatteskulder		115 013	12 913
Övriga skulder		191 731	180 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		567 006	637 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 033 407</b>	<b>2 032 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 806 138</b>	<b>49 545 890</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 733 986	57 733 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 733 986</b>	<b>57 733 986</b>
Ingående avskrivningar	-12 325 797	-10 132 107
Årets avskrivningar	-2 193 690	-2 193 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 519 487</b>	<b>-12 325 797</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 214 499</b>	<b>45 408 189</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	3 450 000	3 910 000
	<b>40 450 000</b>	<b>28 710 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 492 910	41 686 600
Bokfört värde mark	3 721 589	3 721 589
	<b>43 214 499</b>	<b>45 408 189</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	877 560	938 823
Inköp	220 000	65 830
Försäljningar/utrangeringar	0	-127 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 097 560</b>	<b>877 560</b>
Ingående avskrivningar	-337 858	-187 765
Försäljningar/utrangeringar	0	25 419
Årets avskrivningar	-190 178	-175 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-528 036</b>	<b>-337 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>569 524</b>	<b>539 702</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	563 449	563 449
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>563 449</b>	<b>563 449</b>
Ingående avskrivningar	-254 808	-142 118
Årets avskrivningar	-112 690	-112 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-367 498</b>	<b>-254 808</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>195 951</b>	<b>308 641</b>

### Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	
Omklassificeringar		1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 200 032 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Varav 4 533 312 kr av skulderna förfaller mellan 2-5 år.

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder kreditinstitut	23 066 704	24 200 032
	<b>23 066 704</b>	<b>24 200 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 133 328	1 133 328
	<b>1 133 328</b>	<b>1 133 328</b>
<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckning	30 792 000	30 792 000
	<b>30 792 000</b>	<b>30 792 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-12-04

Södertälje

*Ninos Barhanko*  
Ninos Barhanko  
Ordförande  
2026-01-17

*Tommy Önder*  
Tommy Önder  
  
2026-01-17

*Isak Cansu*  
Isak Cansu  
  
2026-01-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-01-19

*Axel Nelen*  
Axel Nelen  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tuvängens Fastigheter AB, org.nr 556935-4441

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tuvängens Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tuvängens Fastigheter 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Tuvängens Fastigheter AB enligt god revisorsstandard 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tuvängens Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Tuvängens Fastigheter 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2026-01-19

*Axel Nelén*  
Axel Nelén  
Auktoriserad revisor