

# Årsredovisning

för

## Tvättbjörnen Umeå 2 AB

556682-4487

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvättbjörnen Umeå 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall den 28 mars 2026



Stig Svedberg

Styrelsen för Tvättbjörnen Umeå 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Förvaltningen av Bolagets fastighet handhas på konsultbasis av ägarbolagets verksamma personal samt av externt anlitate fastighetsskötare.

### Moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår är Tvättbjörnen Holding AB, 556534-9304.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret övergått till att upprätta årsredovisning enligt K3-regelverket. Övergången har medfört engångskostnader av omställningskaraktär, vilka belastar årets resultat.

Omsättningen har minskat under året till följd av att en hyresgäst flyttade ut, vilket har haft en negativ påverkan på bolagets hyresintäkter. Avtal har tecknats med ny hyresgäst och hyresgästanpassningar av lokalerna har påbörjats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 588	6 985	6 770	5 994
Resultat efter finansiella poster	-1 959	1 828	1 416	1 387
Balansomslutning	78 028	77 923	78 074	78 989
Soliditet (%)	3	8	6	6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 266 806	589 905	3 956 711
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		589 905	-589 905	0
Erhållna aktieägartillskott		6 500 000		6 500 000
Årets resultat			-10 303 725	-10 303 725
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>10 356 711</b>	<b>-10 303 725</b>	<b>152 986</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 356 711
årets förlust	-10 303 725
	<b>52 986</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 986
	<b>52 986</b>

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

2026033013538

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter		3 587 723 3 587 723	6 985 015 6 985 015
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-162 869	-138 794
Fastighetsskatt		-550 000	-432 000
<b>Driftnetto</b>		<b>2 874 854</b>	<b>6 414 221</b>
Övriga externa kostnader		-27 740	-27 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 301 008	-970 353
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 041 617</b>	<b>-1 568 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 106</b>	<b>5 416 566</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	724	713
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 505 401	-3 588 799
		<b>-2 504 677</b>	<b>-3 588 086</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 958 571</b>	<b>1 828 480</b>
Bokslutsdispositioner		500 000	-765 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 458 571</b>	<b>1 063 480</b>
Skatt på årets resultat		-8 845 154	-473 575
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 303 725</b>	<b>589 905</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter 4 68 911 565 71 212 573

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 5 1 500 000 0

**70 411 565 71 212 573**

**Summa anläggningstillgångar**

**70 411 565**

**71 212 573**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 0 2 219 550

Fordringar hos koncernföretag 6 578 188 4 455 000

Aktuella skattefordringar 14 337 0

Övriga fordringar 218 289 0

**6 810 814 6 674 550**

##### *Kassa och bank*

805 724

35 622

**Summa omsättningstillgångar**

**7 616 538**

**6 710 172**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**78 028 103**

**77 922 745**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 356 711	3 266 806
Årets resultat		-10 303 725	589 905
		<b>52 986</b>	<b>3 856 711</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>152 986</b>	<b>3 956 711</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		2 292 387	2 792 387
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	8 621 406	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 621 406</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	40 920 000
Skulder till koncernföretag		25 750 000	25 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 750 000</b>	<b>66 670 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	40 937 100	1 440 000
Leverantörsskulder		13 750	0
Skulder till koncernföretag		92 500	69 764
Aktuella skatteskulder		0	343 242
Övriga skulder		75 625	733 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 349	1 917 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 211 324</b>	<b>4 503 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 028 103</b>	<b>77 922 745</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande lätttnadsregler tillämpats:

I samband med övergången till K3 har uppskjuten skatt redovisats på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden. Effekten av införandet av uppskjuten skatt har redovisats mot årets skatt per övergångstidpunkten.

Övergången till K3 har medfört vissa engångseffekter vilka påverkat bolagets resultat och ställning.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Industribyggnader

Stomme och grund 88 år

Stomkompletteringar / innerväggar 50 år

Värme, ventilation, yttertak och fasad 20 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## **Finansiella instrument**

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

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

### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

### **Soliditet (%)**

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

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	724	713
	724	713

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	1 030 000	1 287 500
Övriga räntekostnader	1 475 401	2 301 299
	2 505 401	3 588 799

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 458 135	109 458 135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 458 135</b>	<b>109 458 135</b>
Ingående avskrivningar	-38 245 562	-37 275 209
Årets avskrivningar	-2 301 008	-970 353
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 546 570</b>	<b>-38 245 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 911 565</b>	<b>71 212 573</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Investeringar	1 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Avsättningar**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	8 621 406	0
	8 621 406	0

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 40 937 100 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	40 920 000
	<b>0</b>	<b>40 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	40 937 100	1 440 000
	<b>40 937 100</b>	<b>1 440 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	46 320 000	46 320 000
	<b>46 320 000</b>	<b>46 320 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2026033013546

Årsredovisningen beslutades den 28 mars 2026

Sundsvall

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stig Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-28 13:17:31 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Mattias Eriksson

Partner

Leveranskanal: E-post

**STIG SVEDBERG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-28 13:13:25 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STIG SVEDBERG

Stig Svedberg

Leveranskanal: E-post

2026033013547

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tvättbjörnen Umeå 2 AB, org.nr 556682-4487

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tvättbjörnen Umeå 2 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tvättbjörnen Umeå 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Tvättbjörnen Umeå 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt

årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tvättbjörnen Umeå 2 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tvättbjörnen Umeå 2 AB enligt god revisorsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA SVERIGE AB** 559513-6275 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-28 13:17:10 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026033013551