

**Årsredovisning**  
för  
**Valborg Tuve AB**  
559148-0263

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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:**

Sven Gustafsson, Styrelseledamot  
2025-07-08

Styrelsen för Valborg Tuve AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger och förvaltar fastigheten Tuve 134:4 i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Vision Tuve AB, 559177-3873 och ingår i Västerstaden Holding AB-koncernen med säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	12 385	12 003	11 838	7 014	0
Balansomslutning	188 435	192 022	195 726	199 676	190 325
Eget kapital	50	956	3 220	58	50
Soliditet (%)	0	0	2	0	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	3 170 187	-2 264 261	<b>955 926</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 264 261	2 264 261	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		743 495		<b>743 495</b>
Årets resultat			-1 649 421	<b>-1 649 421</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 649 421</b>	<b>-1 649 421</b>	<b>50 000</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 443 495 (700 000).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 649 421
årets förlust	-1 649 421
	<b>0</b>

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.  
i ny räkning överföres

0

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		12 385 198	12 003 305
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>12 385 198</b>	<b>12 003 305</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 297 887	-2 164 348
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 182 690	-4 182 690
		<b>-6 480 577</b>	<b>-6 347 038</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 904 621</b>	<b>5 656 267</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	93 358	77 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 357 496	-7 997 952
		<b>-8 264 138</b>	<b>-7 920 528</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 359 517</b>	<b>-2 264 261</b>
Erhållna koncernbidrag		710 096	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 649 421</b>	<b>-2 264 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 649 421</b>	<b>-2 264 261</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

184 454 680

188 637 370

**184 454 680**

**188 637 370**

**Summa anläggningstillgångar**

**184 454 680**

**188 637 370**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

973 082

868 464

Övriga fordringar

41 477

27 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 318

87 730

**1 125 877**

**983 517**

##### *Kassa och bank*

2 854 758

2 401 423

**Summa omsättningstillgångar**

**3 980 635**

**3 384 940**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**188 435 315**

**192 022 310**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 649 421

3 170 188

Årets resultat

-1 649 421

-2 264 261

**0**

**905 927**

**Summa eget kapital**

**50 000**

**955 927**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

144 780 000

146 300 000

Skulder till koncernföretag

39 176 823

40 630 414

**Summa långfristiga skulder**

**183 956 823**

**186 930 414**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 520 000

1 520 000

Leverantörsskulder

217 124

105 515

Aktuella skatteskulder

1 618

3 579

Övriga skulder

98 733

154 060

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 591 017

2 352 815

**Summa kortfristiga skulder**

**4 428 492**

**4 135 969**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**188 435 315**

**192 022 310**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnation av ett flerbostadshus som påbörjades under 2019 har under våren 2021 färdigställts och tillträtts. Under hela 2022 har fastigheten varit fullt uthyrd att jämföra med del av året 2021, vilket medför stor skillnad i redovisade intäkter- och kostnader mellan åren.

#### 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.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

#### 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:

#### Byggnader:

Stomme och Grund	100 år
Stammar (Ventilation, VVS, El)	30 år
Fasad	75-100 år
Fönster	30 år
Yttertak	50 år
Lägenheter	10-50 år
Hissar	30 år
Komplementbyggnader	100 år
Restpost	25 år
<b>Markanläggning</b>	<b>20 år</b>

#### 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	93 358	77 424
	<b>93 358</b>	<b>77 424</b>

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	1 218 912	1 015 760
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7 138 584	6 982 192
	<b>8 357 496</b>	<b>7 997 952</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 031 201	185 031 201
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 031 201</b>	<b>185 031 201</b>
Ingående avskrivningar	-9 198 290	-5 754 502
Årets avskrivningar	-3 443 788	-3 443 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 642 078</b>	<b>-9 198 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 389 123</b>	<b>175 832 911</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde inklusive markanläggningar	184 454 680	188 637 370

#### Not 5 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 778 051	14 778 051
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 778 051</b>	<b>14 778 051</b>
Ingående avskrivningar	-1 973 592	-1 234 690
Årets avskrivningar	-738 902	-738 902
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 712 494</b>	<b>-1 973 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 065 557</b>	<b>12 804 459</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	138 700 000	140 220 000
	<b>138 700 000</b>	<b>140 220 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	152 000 000	152 000 000
	<b>152 000 000</b>	<b>152 000 000</b>

Göteborg 2025-06-30

*Sven Gustafsson*  
Sven Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

KPMG

*Fredrik Waern*  
Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valborg Tuve AB, org.nr 559148-0263

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valborg Tuve AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valborg Tuve ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Valborg Tuve 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Valborg Tuve AB för år 2024.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valborg Tuve AB enligt god revisorsred 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 vårt uttalande.

### *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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-06-30

KPMG AB

*Fredrik Waern*

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor