

Årsredovisning

för

Tvättbjörnen Gävlesund AB

556610-1589

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvättbjörnen Gävlesund 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 Gävlesund 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.

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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 10 075 | 9 598 | 8 959 | 7 407 |
| Resultat efter finansiella poster | 6 756 | 6 132 | 4 956 | 3 735 |
| Balansomslutning | 75 579 | 69 515 | 66 376 | 83 990 |
| Soliditet (%) | 45 | 46 | 44 | 31 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 000 000 | 1 800 | 26 741 321 | 2 361 716 | 30 104 837 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 2 361 716 | -2 361 716 | 0 |
| Årets resultat | | | | 793 431 | 793 431 |
| Belopp vid årets utgång | 1 000 000 | 1 800 | 29 103 037 | 793 431 | 30 898 268 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 29 103 037 |
| årets vinst | 793 431 |
| | 29 896 468 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 29 896 468 |
| | 29 896 468 |

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

2026033013589

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | | 10 074 821 10 074 821 | 9 598 238 9 598 238 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | | -745 359 | -795 209 |
| Fastighetsskatt | | -415 715 | -365 240 |
| Driftnetto | | 8 913 747 | 8 437 789 |
| Övriga externa kostnader | | -57 950 | -38 938 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -768 980 | -623 100 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 988 004 | -1 822 487 |
| Rörelseresultat | | 8 086 817 | 7 775 751 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 386 | 858 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -1 331 170 | -1 644 499 |
| | | -1 330 784 | -1 643 641 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 756 033 | 6 132 110 |
| Bokslutsdispositioner | | -1 583 000 | -3 425 000 |
| Resultat före skatt | | 5 173 033 | 2 707 110 |
| Skatt på årets resultat | | -4 379 602 | -345 394 |
| Årets resultat | | 793 431 | 2 361 716 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 | 46 628 502 | 47 085 182 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 0 | 312 299 |
| | | 46 628 502 | 47 397 481 |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 628 502 | 47 397 481 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 098 516 | 1 996 199 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 25 608 087 | 19 112 144 |
| Övriga fordringar | | 0 | 1 231 |
| | | 27 706 603 | 21 109 574 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 244 347 | 1 008 418 |
| Summa omsättningstillgångar | | 28 950 950 | 22 117 992 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 579 452 | 69 515 473 |

2026033013591

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Reservfond

1 800

1 800

1 001 800

1 001 800

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

29 103 037

26 741 321

Årets resultat

793 431

2 361 716

29 896 468

29 103 037

Summa eget kapital

30 898 268

30 104 837

Obeskattade reserver

4 092 290

2 509 290

Avsättningar

6

Uppskjuten skatteskuld

3 400 802

0

Summa avsättningar

3 400 802

0

Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

32 857 098

32 857 098

Summa långfristiga skulder

32 857 098

32 857 098

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

102 024

30 934

Skulder till koncernföretag

67 500

130 654

Aktuella skatteskulder

570 758

510 598

Övriga skulder

990 683

1 003 710

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 600 029

2 368 352

Summa kortfristiga skulder

4 330 994

4 044 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 579 452

69 515 473

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 | 119 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar, fasad, restpost | 50 år |
| Värme sanitet, el, yttertak, | 40 år |
| Ventilation, transport/hiss | 25 år |
| Inre ytskikt och vitvaror, styr- och övervakning | 15 år |
| Portbyte och armaturer | 5 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 lagstadsats. 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.

2026033013595

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 386 | 858 |
| | 386 | 858 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 1 331 170 | 1 644 499 |
| | 1 331 170 | 1 644 499 |

Not 4 Förvaltningsfastigheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 61 791 936 | 61 791 936 |
| Effekt av ändrad redovisningsprincip | 520 499 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 312 435 | 61 791 936 |
| Ingående avskrivningar | -14 706 754 | -14 187 754 |
| Effekt av ändrad redovisningsprincip | -208 200 | 0 |
| Årets avskrivningar | -768 980 | -519 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 683 934 | -14 706 754 |
| Utgående redovisat värde | 46 628 501 | 47 085 182 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 520 499 | 520 499 |
| Effekt av ändrad redovisningsprincip | -520 499 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 520 499 |
| Ingående avskrivningar | -208 200 | -104 100 |
| Effekt av ändrad redovisningsprincip | 208 200 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | -104 100 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | -208 200 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 312 299 |

Not 6 Avsättningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Årets avsättningar | 3 400 802 | 0 |
| | 3 400 802 | 0 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Säkerheter ställda till förmån till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckning | 60 600 000 | 60 600 000 |
| | 60 600 000 | 60 600 000 |

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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 13:18:15 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 13:14:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STIG SVEDBERG

Stig Svedberg

Leveranskanal: E-post

2026033013597

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tvättbjörnen Gävlesund AB, org.nr 556610-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tvättbjörnen Gävlesund 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 Gävlesund 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tvättbjörnen Gävlesund 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 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 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tvättbjörnen Gävlesund 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tvättbjörnen Gävlesund AB enligt god revisors sed 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 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.

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. 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 13:17:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026033013601