

Årsredovisning

för

Tvåell Förvaltnings Aktiebolag

556119-0785

Räkenskapsåret

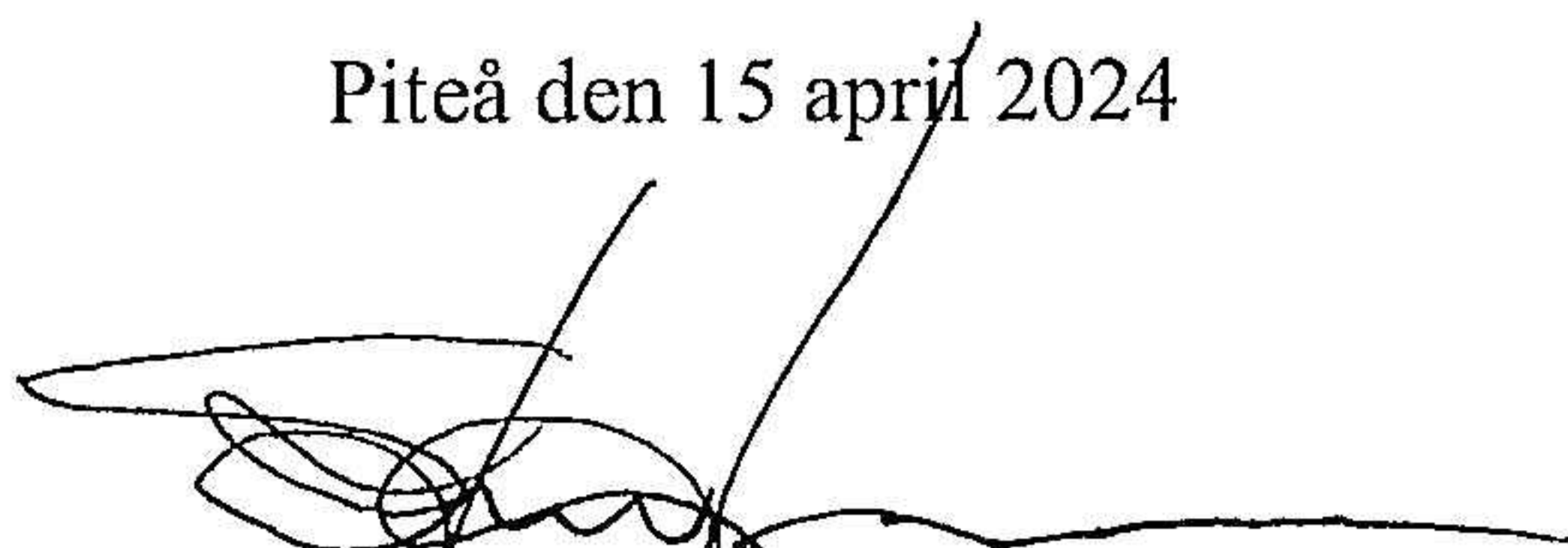
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvåell Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Piteå den 15 april 2024



Sture Larsson

Styrelsen och verkställande direktören för Tvåell Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bedriver fastighetsförvaltning.
Företaget har sitt säte i Piteå.

Ägarförhållanden och koncernstruktur

Bolaget är dotterbolag till BD Fastigheter AB, 559072-9264, och ingår i den koncern där numera BD Holding AB, 559151-1430, är moderbolag. Samtliga bolag med säte i Piteå.

I koncernen ingår även dotterbolagen BDB Fastigheter AB, 556130-9054, Kronandalens Fastigheter AB, 559098-6625, HB Hyresfastigheter i Piteå, 916597-4479 samt Centrumhus HB i Piteå, 916596-4496.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 941	5 429	5 169	5 330
Resultat efter finansiella poster	3 823	3 619	3 124	9 021
Soliditet (%)	58,5	49,3	53,0	56,6
Antal anställda	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	13 050 443	2 170 528	16 420 971
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 170 528	-2 170 528	0
Årets resultat				2 925 528	2 925 528
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	15 220 971	2 925 528	19 346 499

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 220 971
årets vinst	2 925 528
	18 146 499
disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 146 499
	18 146 499

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

5 940 759

5 429 262

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

5 940 759

5 429 262

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 597 871

-2 740 406

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-300 753

-300 752

Summa rörelsekostnader

-3 898 624

-3 041 158

Rörelseresultat

2 042 135

2 388 104

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

1 536 341

1 358 667

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

679 389

19 023

Räntekostnader och liknande resultatposter

-434 941

-146 877

Summa finansiella poster

1 780 789

1 230 813

Resultat efter finansiella poster

3 822 924

3 618 917

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-254 300

-878 200

Summa bokslutsdispositioner

-254 300

-878 200

Resultat före skatt

3 568 624

2 740 717

Skatter

Skatt på årets resultat

-643 096

-570 189

Årets resultat

2 925 528

2 170 528 *BU*

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

9 530 528

9 831 281

Summa materiella anläggningstillgångar

9 530 528

9 831 281

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

14 399 390

12 863 049

Summa finansiella anläggningstillgångar

14 399 390

12 863 049

Summa anläggningstillgångar

23 929 918

22 694 330

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 775

1 200

Fordringar hos koncernföretag

14 200 000

10 000 000

Övriga fordringar

33 019

198 996

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 467

32 640

Summa kortfristiga fordringar

14 302 261

10 232 836

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5

0

440 000

Summa kortfristiga placeringar

0

440 000

Kassa och bank

Kassa och bank

2 997 289

9 205 718

Summa kassa och bank

2 997 289

9 205 718

Summa omsättningstillgångar

17 299 550

19 878 554

SUMMA TILLGÅNGAR

41 229 468

42 572 884

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100 kr)

1 000 000

1 000 000

Reservfond

200 000

200 000

Summa bundet eget kapital

1 200 000

1 200 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 220 971

13 050 443

Årets resultat

2 925 528

2 170 528

Summa fritt eget kapital

18 146 499

15 220 971

Summa eget kapital

19 346 499

16 420 971

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

5 986 800

5 732 500

Summa obeskattade reserver

5 986 800

5 732 500

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

8 044 800

8 214 180

Summa långfristiga skulder

8 044 800

8 214 180

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

169 380

169 380

Leverantörsskulder

389 956

377 975

Skulder till koncernföretag

0

4 500 000

Övriga skulder

135 000

135 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

7 157 033

7 022 878

Summa kortfristiga skulder

7 851 369

12 205 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 229 468

42 572 884 *ØV*

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.

Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till BD fastigheter AB, 559072-9264, med säte i Piteå.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5-7 år

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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandel i handelsbolag	1 536 341	1 358 667
	1 536 341	1 358 667

2024042509479

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 206 702	17 206 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 206 702	17 206 702
Ingående avskrivningar	-7 375 421	-7 074 669
Årets avskrivningar	-300 753	-300 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 676 174	-7 375 421
Utgående redovisat värde	9 530 528	9 831 281
Taxeringsvärden byggnader	31 020 000	31 020 000
Taxeringsvärden mark	8 705 000	8 705 000
	39 725 000	39 725 000

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 472 569	4 472 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 472 569	4 472 569
Ingående resultatandelar i handelsbolag	8 390 480	7 031 813
Årets resultatandel	1 536 341	1 358 667
Utgående ackumulerade resultatandelar	9 926 821	8 390 480
Utgående redovisat värde	14 399 390	12 863 049

Not 5 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde, totalt	0	440 000
	0	440 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 367 280	7 536 660
	7 367 280	7 536 660

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 383 560 (8 618 250) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 044 800	8 214 180
	8 044 800	8 214 180
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	169 380	169 380
	169 380	169 380

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	93 534	27 055
Förutbetalda hyror	535 563	469 887
Övriga poster	42 000	40 000
Förutbetald energistöd	6 485 936	6 485 936
	7 157 033	7 022 878

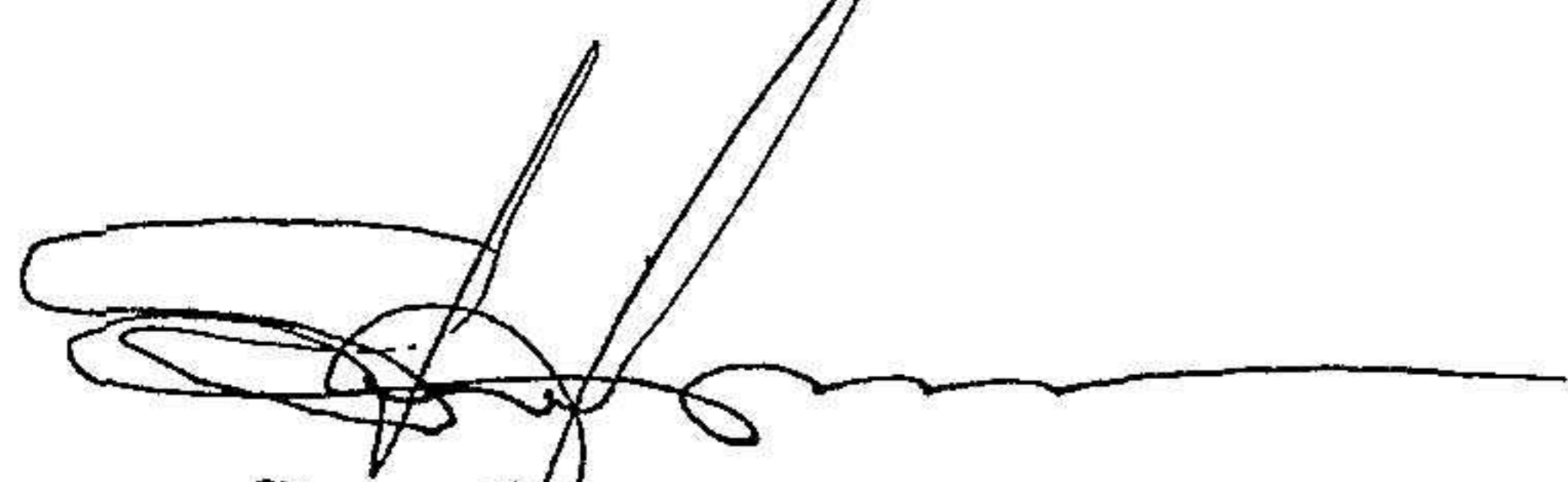
Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	0	117 986 383
Obegränsat delägaransvar i handelsbolag	6 562 643	6 817 292
	6 562 643	124 803 675

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 747 600	16 747 600
Aktier i dotterbolag	4 472 569	4 472 569
	21 220 169	21 220 169

Piteå den 1 april 2024



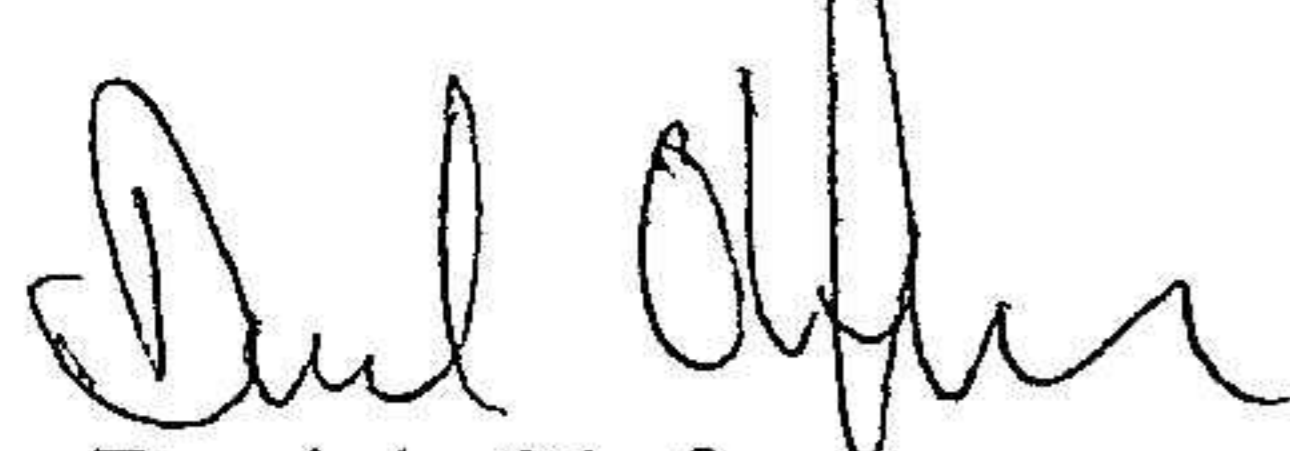
Sture Larsson
Ordförande



Nina Larsson Lidberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2024

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor

2024042509481

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tvåell Förvaltnings Aktiebolag
Org.nr 556119-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tvåell Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tvåell Förvaltnings Aktiebolags finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tvåell Förvaltnings Aktiebolag enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsred 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Tvåell Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2023 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 Tvåell Förvaltnings Aktiebolag 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. 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.

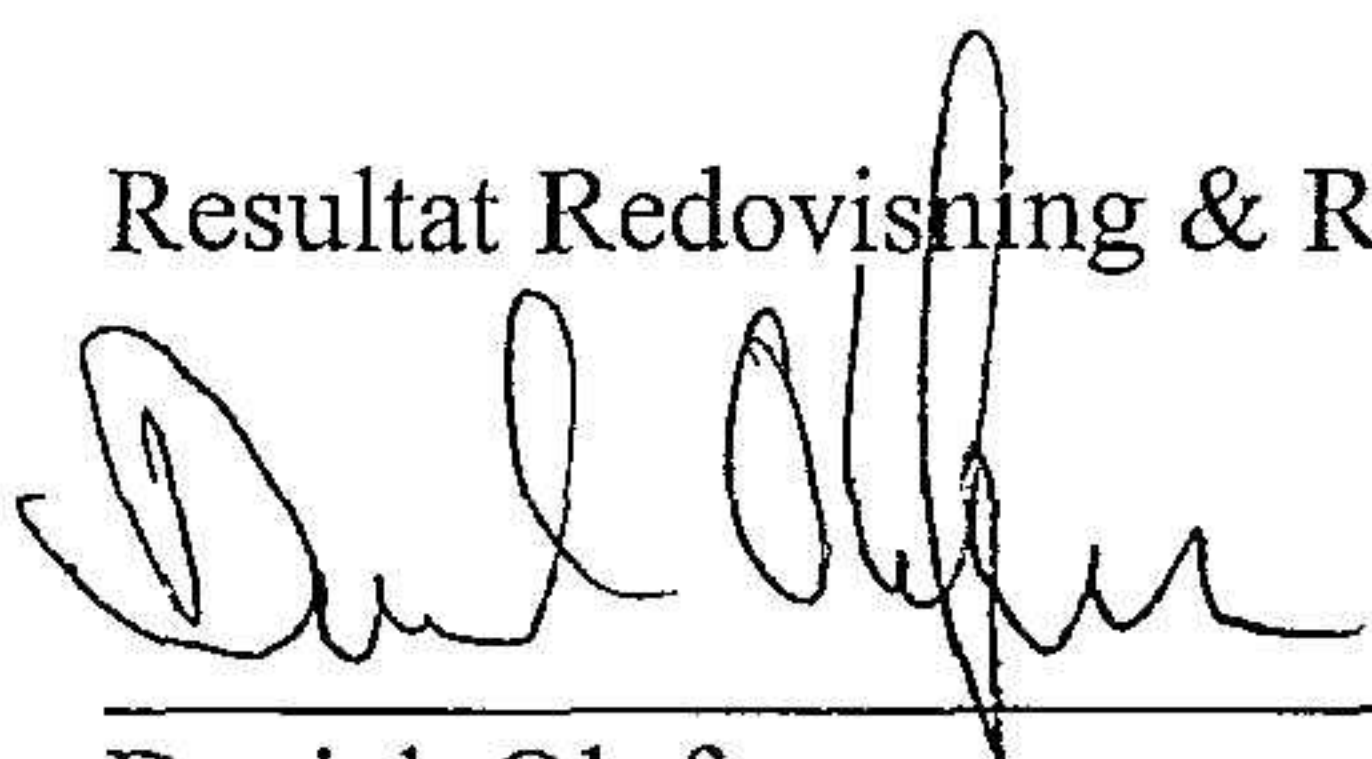
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Piteå den 15 april 2024

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor