

# Årsredovisning

för

## Tvåell Förvaltnings Aktiebolag

556119-0785

Räkenskapsåret

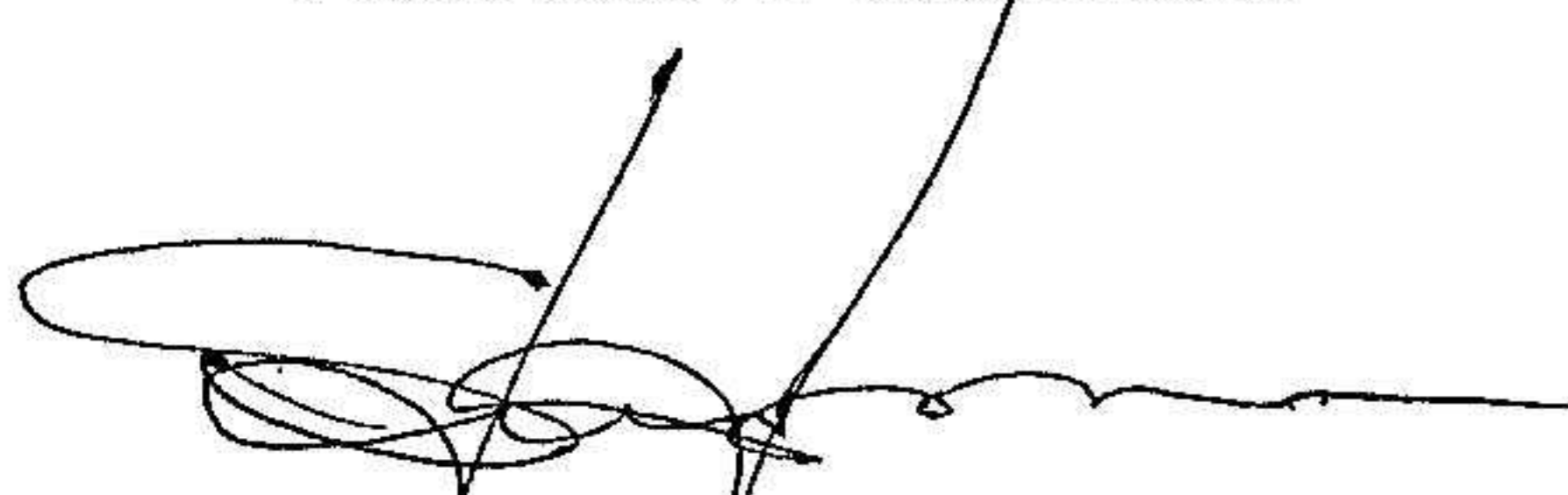
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvåell Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Piteå den 27 mars 2025



Sture Larsson

# Årsredovisning

för

## Tvåell Förvaltnings Aktiebolag

556119-0785

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Tvåell Förvaltnings Aktiebolag 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

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 871	5 941	5 429	5 169
Resultat efter finansiella poster	4 427	3 823	3 619	3 124
Soliditet (%)	61,7	58,5	49,3	53,0
Antal anställda	0	0	0	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	15 220 971	2 925 528	19 346 499
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 925 528	-2 925 528	0
Årets resultat				3 286 858	3 286 858
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>18 146 499</b>	<b>3 286 858</b>	<b>22 633 357</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 146 499
årets vinst	3 286 858
	<b>21 433 357</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 433 357
	<b>21 433 357</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 870 554	5 940 759
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 870 554</b>	<b>5 940 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 707 896	-3 597 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 753	-300 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 008 649</b>	<b>-3 898 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 861 905</b>	<b>2 042 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 828 619	1 536 341
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 688	679 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 272	-434 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 565 035</b>	<b>1 780 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 426 940</b>	<b>3 822 924</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-227 200	-254 300
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-227 200</b>	<b>-254 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 199 740</b>	<b>3 568 624</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-912 882	-643 096
<b>Årets resultat</b>		<b>3 286 858</b>	<b>2 925 528</b>

00

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

9 229 775

9 530 528

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 229 775**

**9 530 528**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

16 228 010

14 399 390

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**16 228 010**

**14 399 390**

**Summa anläggningstillgångar**

**25 457 785**

**23 929 918**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 200

3 775

Fordringar hos koncernföretag

15 700 000

14 200 000

Övriga fordringar

25 529

33 019

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 406

65 467

**Summa kortfristiga fordringar**

**15 806 135**

**14 302 261**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 414 938

2 997 289

**Summa kassa och bank**

**3 414 938**

**2 997 289**

**Summa omsättningstillgångar**

**19 221 073**

**17 299 550**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 678 858**

**41 229 468**

DU

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 146 499	15 220 971
Årets resultat		3 286 858	2 925 528
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 433 357</b>	<b>18 146 499</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 633 357</b>	<b>19 346 499</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 214 000	5 986 800
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 214 000</b>	<b>5 986 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	7 875 420	8 044 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 875 420</b>	<b>8 044 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	169 380	169 380
Leverantörsskulder		371 842	389 956
Skatteskulder		155 424	0
Övriga skulder		135 000	135 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	7 124 435	7 157 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 956 081</b>	<b>7 851 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 678 858</b>	<b>41 229 468</b>

00

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandel i handelsbolag	1 828 619	1 536 341
	<b>1 828 619</b>	<b>1 536 341</b>

2025050503176

**Not 3 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 206 702	17 206 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 206 702</b>	<b>17 206 702</b>
Ingående avskrivningar	-7 676 174	-7 375 421
Årets avskrivningar	-300 753	-300 753
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 976 927</b>	<b>-7 676 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 229 775</b>	<b>9 530 528</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 020 000	31 020 000
Taxeringsvärden mark	8 705 000	8 705 000
	<b>39 725 000</b>	<b>39 725 000</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 472 569	4 472 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 472 569</b>	<b>4 472 569</b>
Ingående resultatandelar i handelsbolag	9 926 821	8 390 480
Årets resultatandel	1 828 619	1 536 341
justering	1	0
<b>Utgående ackumulerade resultatandelar</b>	<b>11 755 441</b>	<b>9 926 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 228 010</b>	<b>14 399 390</b>

00

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 197 900	7 367 280
	<b>7 197 900</b>	<b>7 367 280</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 214 180 (8 383 560) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 875 420	8 044 800
	<b>7 875 420</b>	<b>8 044 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	169 380	169 380
	<b>169 380</b>	<b>169 380</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	27 390	93 534
Förutbetalda hyror	566 109	535 563
Övriga poster	45 000	42 000
Förutbetald energistöd	6 485 936	6 485 936
	<b>7 124 435</b>	<b>7 157 033</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

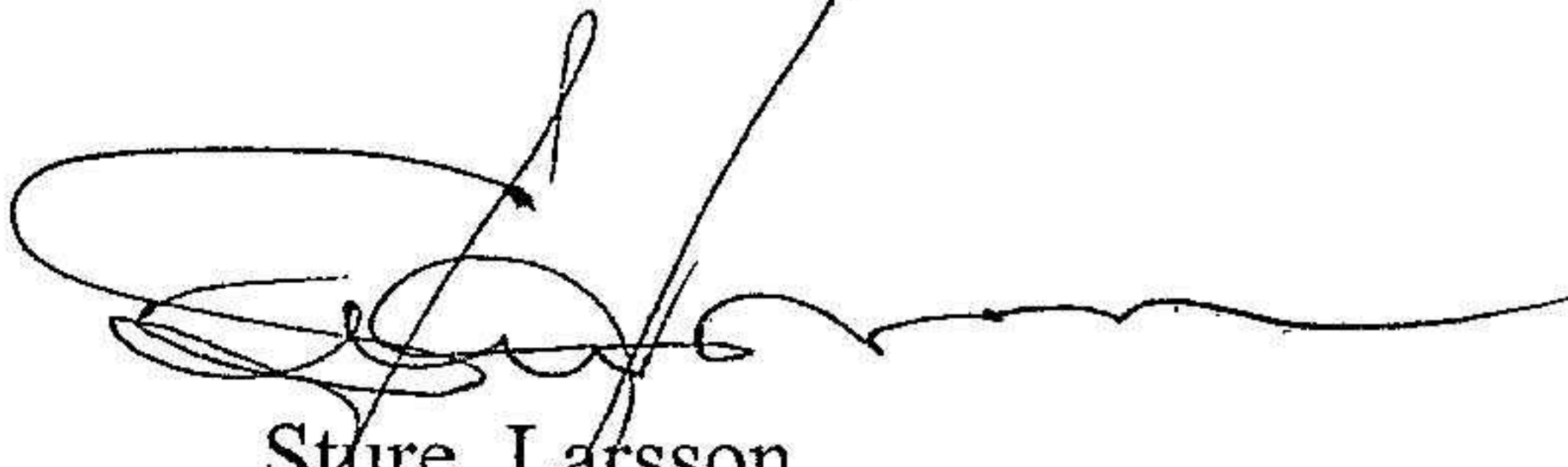
	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag		0
Obegränsat delägaransvar i handelsbolag	6 451 529	6 562 643
	<b>6 451 529</b>	<b>6 562 643</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

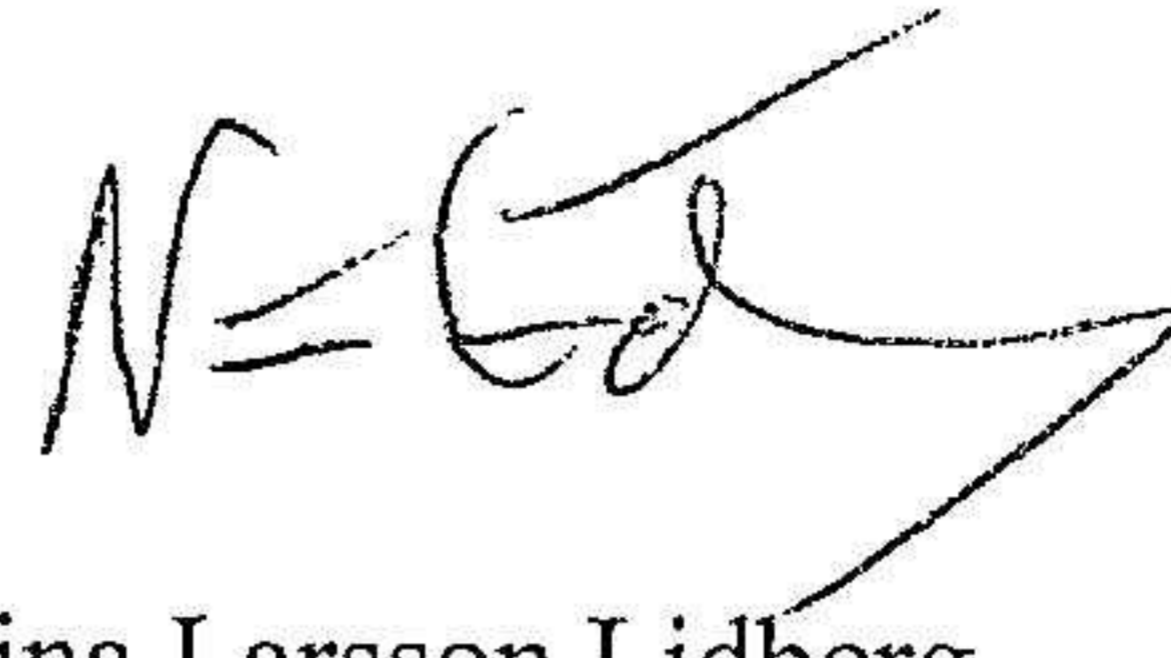
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 747 600	16 747 600
Aktier i dotterbolag	4 472 569	4 472 569
	<b>21 220 169</b>	<b>21 220 169</b>

2025050503178

Piteå den 27 mars 2025



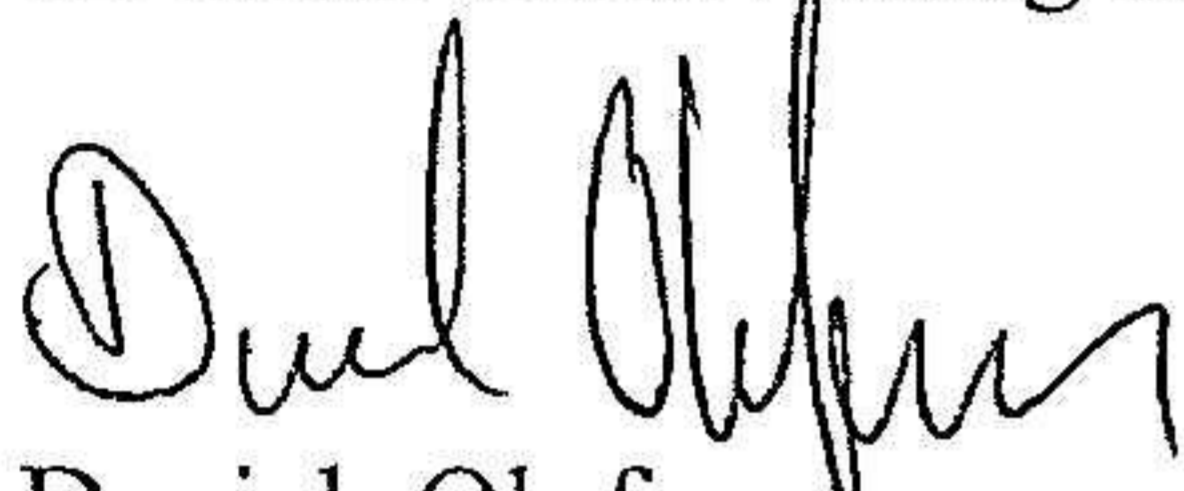
Sture Larsson  
Ordförande



Nina Larsson Lidberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2025

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson  
Auktoriserad revisor

# 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 2024.

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 2024-12-31 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.

### *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 2024 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 revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tvåell Förvaltnings Aktiebolag enligt god revisorsordning 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.

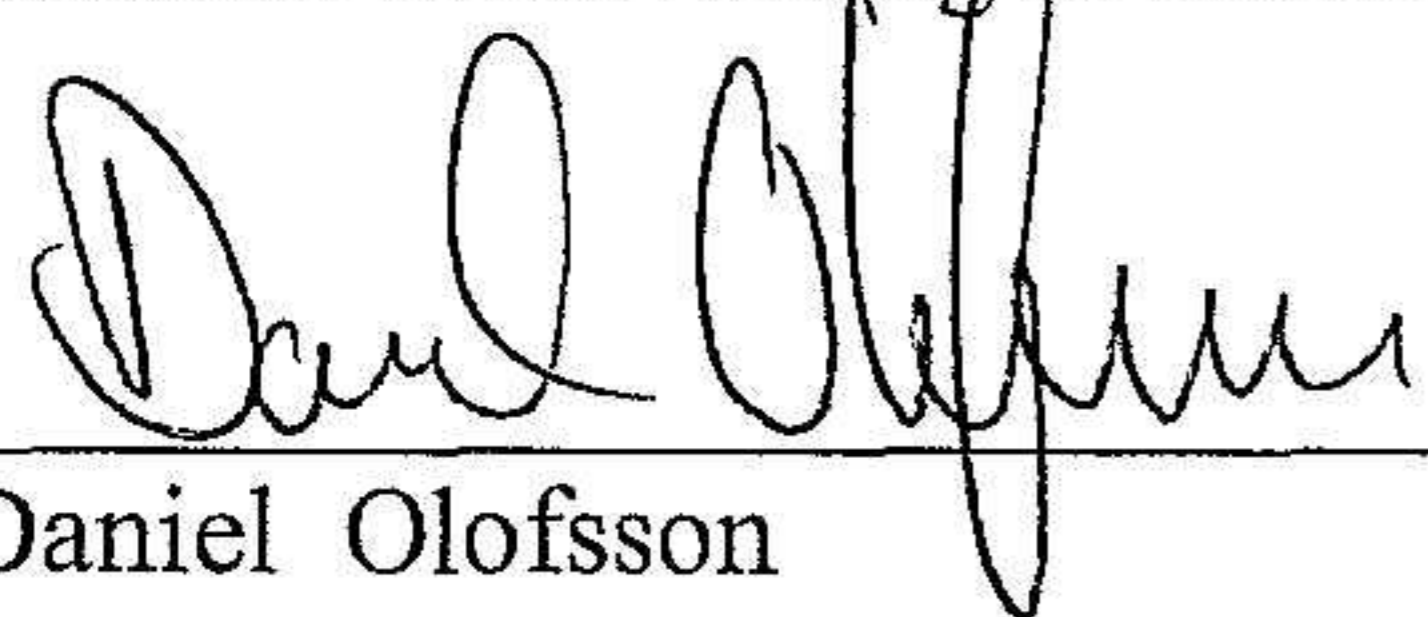
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 27 mars 2025

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB

  
 Daniel Olofsson  
 Auktoriserad revisor