

**Årsredovisning**  
för  
**BDB Fastigheter Aktiebolag**  
556130-9054


Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BDB Fastigheter 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  
**BDB Fastigheter Aktiebolag**  
556130-9054

Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för BDB Fastigheter Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 av hyreshus. Företaget har sitt säte i Piteå.

#### *Ägarförhållanden och koncernstruktur*

Bolaget är dotterbolag till Tvåell Förvaltnings Aktiebolag, 556119-0785, och ingår i den koncern där numera BD Holding AB, 559151-1430, är moderbolag. Båda bolagen har sitt säte i Piteå kommun. I koncernen ingår även BD Fastigheter AB, 559072-9264, Kronandalens Fastigheter AB, 559098-6625, Handelsbolaget Hyresfastigheter i Piteå, 916597-4479 samt Centrumhus Handelsbolag i Piteå, 916596-4496.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	22 504	22 669	21 576	20 975
Resultat efter finansiella poster	6 003	4 680	7 255	5 469
Soliditet (%)	31,8	30,1	27,9	24,2
Antal anställda	7	7	7	7
Avkastning på totalt kap. (%)	6,4	5,8	6,7	5,5
Avkastning på eget kap. (%)	13,2	11,5	19,5	17,4

### 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	27 327 333	3 630 197	<b>32 157 530</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 630 197	-3 630 197	<b>0</b>
Årets resultat				4 775 823	<b>4 775 823</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>30 957 530</b>	<b>4 775 823</b>	<b>36 933 353</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 957 529
årets vinst	4 775 823
	<b>35 733 352</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 733 352
	<b>35 733 352</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. <sup>DU</sup>

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		22 504 246	22 668 844
Övriga rörelseintäkter		344 207	374 769
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 848 453</b>	<b>23 043 613</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-7 252 957	-7 670 626
Personalkostnader	2	-4 013 656	-3 562 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 546 907	-4 047 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 813 520</b>	<b>-15 280 937</b>

### Rörelseresultat

**9 034 933**      **7 762 676**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 586	66 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 145 137	-3 148 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 031 551</b>	<b>-3 082 176</b>

### Resultat efter finansiella poster

**6 003 382**      **4 680 500**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder		126 000	70 900
Förändring av överavskrivningar		-3 279	-93 692
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>122 721</b>	<b>-22 792</b>

### Resultat före skatt

**6 126 103**      **4 657 708**

### Skatter

Skatt på årets resultat		-1 350 280	-1 027 511
-------------------------	--	------------	------------

### Årets resultat

**4 775 823**      **3 630 197** *01*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	79 960 095	82 441 427
Inventarier	4	262 889	323 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 490 026	83 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 713 010</b>	<b>82 848 380</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	8 684 840	8 684 840
Fordringar hos koncernföretag	7	38 900 000	37 400 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	15 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 599 840</b>	<b>46 099 840</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 312 850</b>	<b>128 948 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 804	19 870
Fordringar hos koncernföretag		2 570 000	2 560 000
Övriga fordringar		158 035	604 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 109	74 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 840 948</b>	<b>3 259 508</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 871 841	3 346 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 871 841</b>	<b>3 346 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 712 789</b>	<b>6 605 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 025 639</b>	<b>135 554 048</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### 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

30 957 529

27 327 332

Årets resultat

4 775 823

3 630 197

**Summa fritt eget kapital**

**35 733 352**

**30 957 529**

**Summa eget kapital**

**36 933 352**

**32 157 529**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

10 726 600

10 852 600

Akkumulerade överavskrivningar

96 971

93 692

**Summa obeskattade reserver**

**10 823 571**

**10 946 292**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

75 211 153

76 954 663

**Summa långfristiga skulder**

**75 211 153**

**76 954 663**

#### Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

1 705 860

1 705 860

Leverantörsskulder

5 794 975

1 020 349

Skulder till koncernföretag

10 000 000

10 000 000

Övriga skulder

55 703

245 443

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 501 025

2 523 912

**Summa kortfristiga skulder**

**20 057 563**

**15 495 564**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**143 025 639**

**135 554 048**

DU

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Hyreshus	50 år
Inventarier	5 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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	6,5	6,5 <sub>00</sub>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 349 788	139 349 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 349 788</b>	<b>139 349 788</b>
Ingående avskrivningar	-56 908 361	-52 865 363
Årets avskrivningar	-2 481 330	-4 042 998
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 389 691</b>	<b>-56 908 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 960 097</b>	<b>82 441 427</b>
Taxeringsvärden byggnader	141 144 000	141 144 000
Taxeringsvärden mark	27 734 000	27 734 000
	<b>168 878 000</b>	<b>168 878 000</b>

**Not 4 Inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 665	319 790
Inköp		327 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 665</b>	<b>647 665</b>
Ingående avskrivningar	-324 461	-319 790
Årets avskrivningar	-65 575	-4 671
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-390 036</b>	<b>-324 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 629</b>	<b>323 204</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 749	
Inköp	5 406 277	83 749
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 490 026</b>	<b>83 749</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 490 026</b>	<b>83 749</b> <sup>00</sup>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 450 000	8 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 450 000</b>	<b>8 450 000</b>
Ingående resultatandelar i handelsbolag	234 840	234 840
<b>Utgående resultatandelar</b>	<b>234 840</b>	<b>234 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 684 840</b>	<b>8 684 840</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 400 000	33 400 000
Tillkommande fordringar	1 500 000	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 900 000</b>	<b>37 400 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 900 000</b>	<b>37 400 000</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	68 416 007	70 131 223
	<b>68 416 007</b>	<b>70 131 223</b> <sup>00</sup>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 76 945 304 (78 660 523) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 239 444	76 954 663
	<b>75 239 444</b>	<b>76 954 663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 705 860	1 705 860
	<b>1 705 860</b>	<b>1 705 860</b>

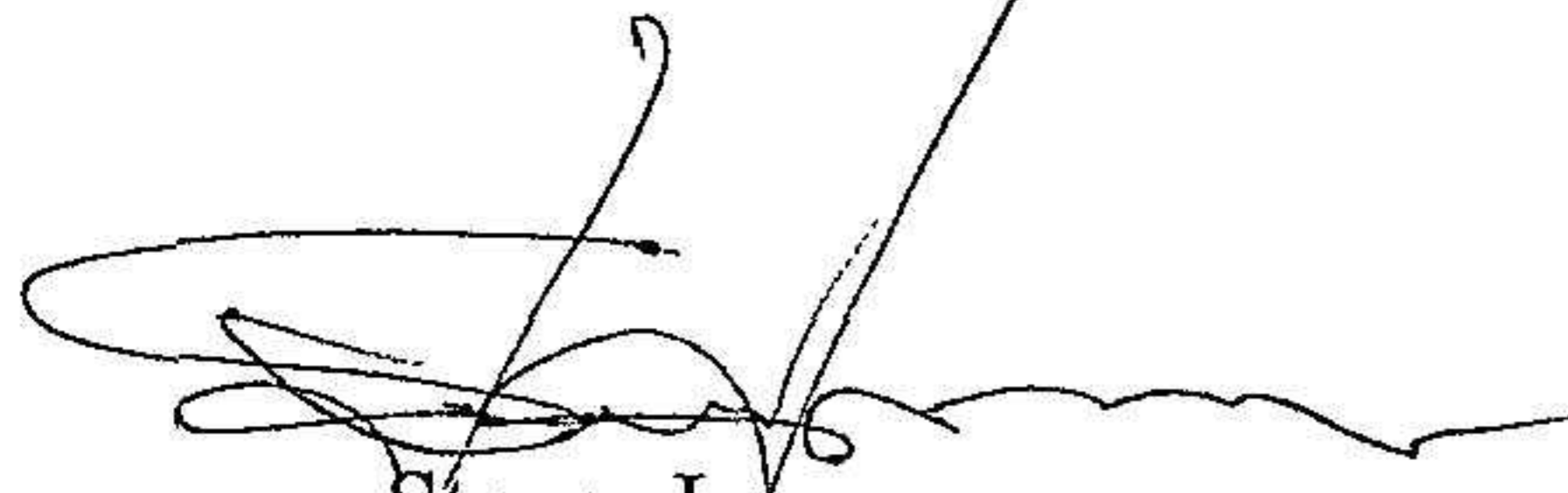
**Not 11 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	135 568 100	135 568 100
	<b>135 568 100</b>	<b>135 568 100</b>

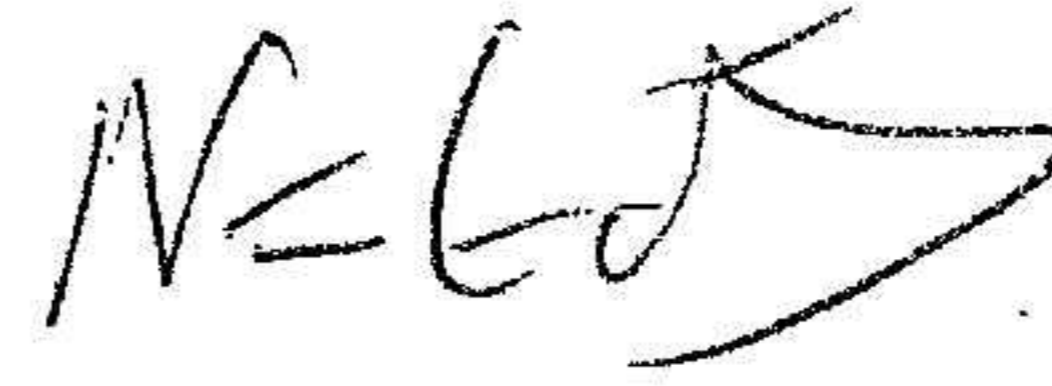
**Not 12 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Obegränsat delägaransvar i handelsbolag	6 562 643	6 562 643
	<b>6 562 643</b>	<b>6 562 643</b>

Piteå den 27 mars 2025



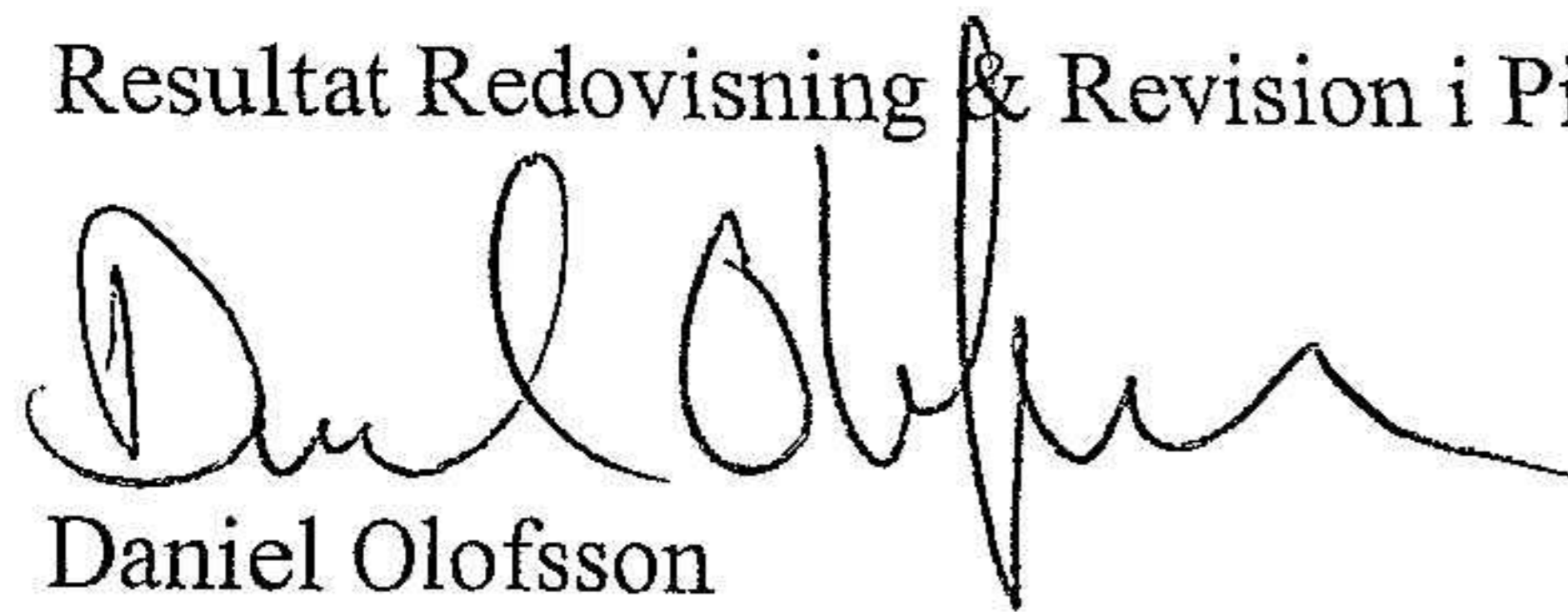
Sture Larsson  
Ordförande



Nina Larsson Lidberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2025

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson  
Auktoriserad revisor

2025050503163

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BDB Fastigheter Aktiefbolag  
Org.nr 556130-9054

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BDB Fastigheter Aktiefbolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BDB Fastigheter Aktiefbolags 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 BDB Fastigheter Aktiefbolag 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 BDB Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till BDB Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorssed 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.

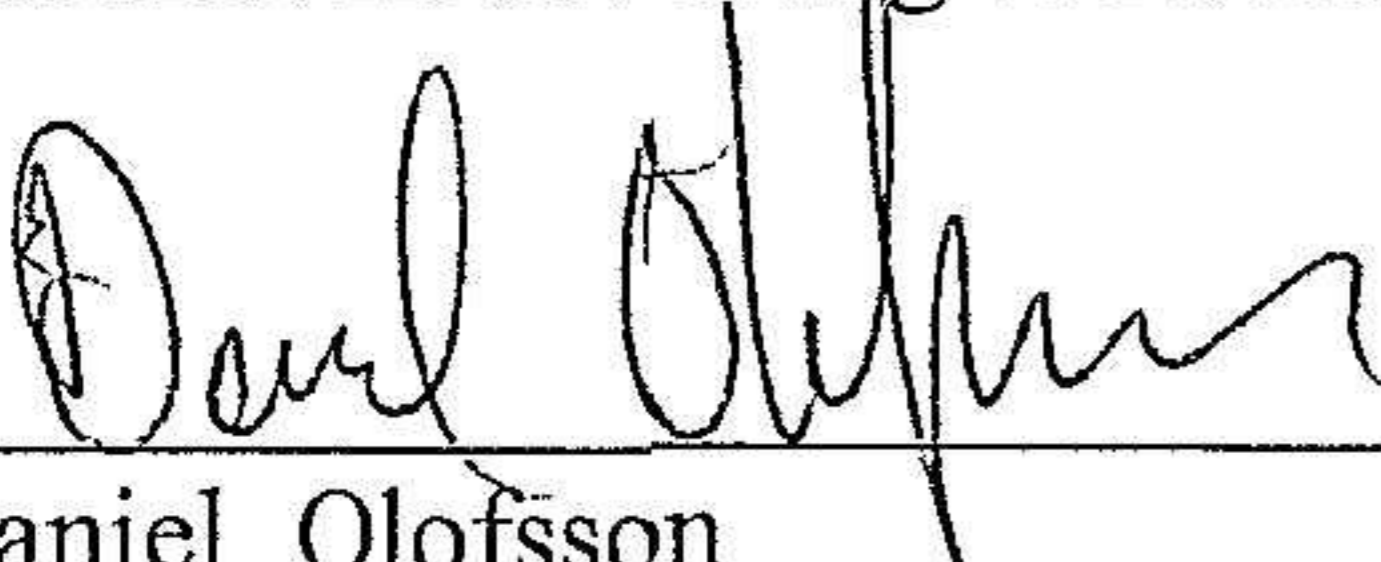
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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