

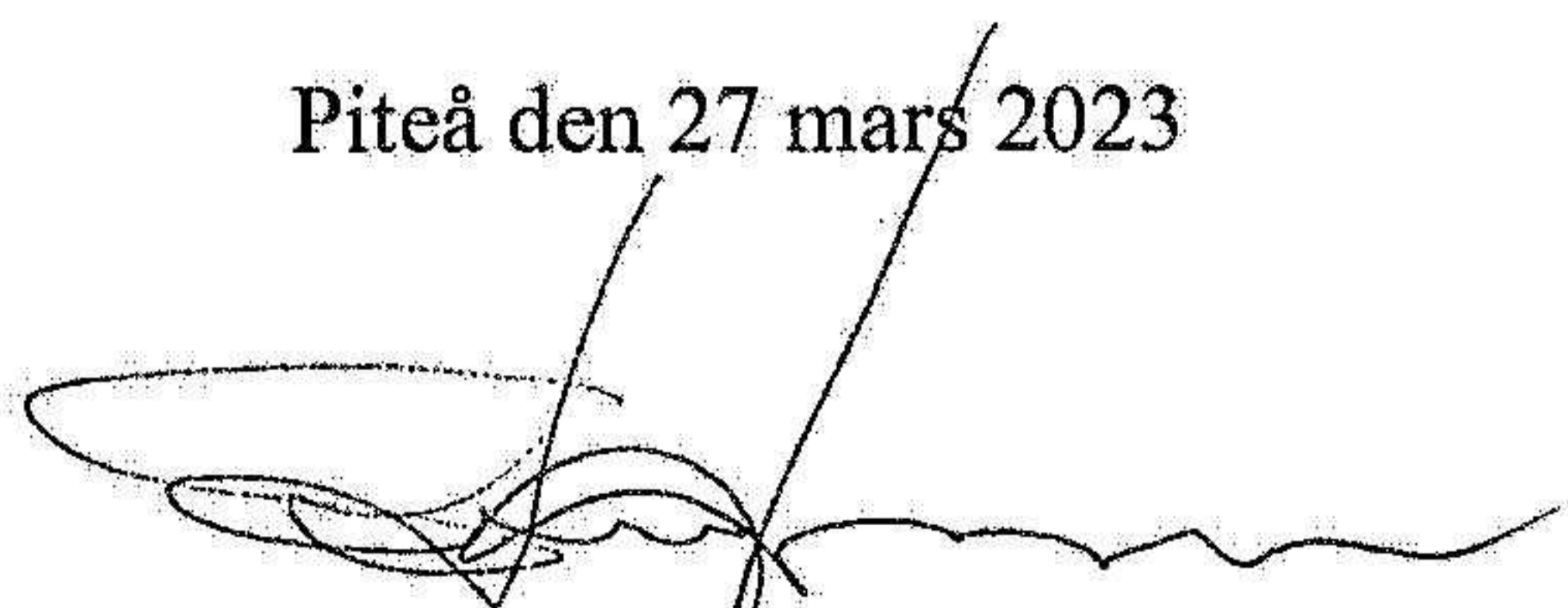
Årsredovisning
för
Tvåell Förvaltnings Aktiebolag
556119-0785
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tvåell Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2023. 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 2023



Sture Larsson

Styrelsen och verkställande direktören för Tvåell Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 429	5 169	5 330	4 864
Resultat efter finansiella poster	3 619	3 124	9 021	8 186
Soliditet (%)	49,3	53,0	56,6	51,5
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	11 039 757	2 010 686	14 250 443
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 010 686	-2 010 686	0
Årets resultat				2 170 528	2 170 528
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	13 050 443	2 170 528	16 420 971

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 050 443
årets vinst	2 170 528
	15 220 971
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 220 971
	15 220 971

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 429 262	5 168 881
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 429 262	5 168 881
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 740 406	-2 743 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 752	-300 752
Summa rörelsekostnader		-3 041 158	-3 044 509
Rörelseresultat		2 388 104	2 124 372
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 358 667	1 091 534
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 023	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 877	-92 199
Summa finansiella poster		1 230 813	999 535
Resultat efter finansiella poster		3 618 917	3 123 907
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-878 200	-581 700
Summa bokslutsdispositioner		-878 200	-581 700
Resultat före skatt		2 740 717	2 542 207
Skatter			
Skatt på årets resultat		-570 189	-531 521
Årets resultat		2 170 528	2 010 686



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

9 831 281

10 132 033

Summa materiella anläggningstillgångar

9 831 281

10 132 033

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

12 863 049

11 504 382

Summa finansiella anläggningstillgångar

12 863 049

11 504 382

Summa anläggningstillgångar

22 694 330

21 636 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 200

1 200

Fordringar hos koncernföretag

10 000 000

10 000 000

Övriga fordringar

198 996

241 629

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 640

32 640

Summa kortfristiga fordringar

10 232 836

10 275 469

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5

440 000

440 000

Summa kortfristiga placeringar

440 000

440 000

Kassa och bank

Kassa och bank

9 205 718

1 792 283

Summa kassa och bank

9 205 718

1 792 283

Summa omsättningstillgångar

19 878 554

12 507 752

SUMMA TILLGÅNGAR

42 572 884

34 144 167

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

13 050 443

11 039 757

Årets resultat

2 170 528

2 010 686

Summa fritt eget kapital

15 220 971

13 050 443

Summa eget kapital

16 420 971

14 250 443

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

5 732 500

4 854 300

Summa obeskattade reserver

5 732 500

4 854 300

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

8 214 180

8 318 250

Summa långfristiga skulder

8 214 180

8 318 250

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

169 380

300 000

Leverantörsskulder

377 975

329 198

Skulder till koncernföretag

4 500 000

5 500 000

Övriga skulder

135 000

135 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

7 022 878

456 976

Summa kortfristiga skulder

12 205 233

6 721 174

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 572 884

34 144 167

2023041915507

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

	2022	2021
Resultatandel i handelsbolag	1 358 667	1 091 534
	1 358 667	1 091 534

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 206 702	17 206 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 206 702	17 206 702
Ingående avskrivningar	-7 074 669	-6 773 917
Årets avskrivningar	-300 752	-300 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 375 421	-7 074 669
Utgående redovisat värde	9 831 281	10 132 033
Taxeringsvärden byggnader	31 020 000	28 453 000
Taxeringsvärden mark	8 705 000	10 091 000
	39 725 000	38 544 000

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 472 569	4 472 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 472 569	4 472 569
Ingående resultatandelar i handelsbolag	7 031 813	5 940 279
Årets resultatandel	1 358 667	1 091 534
Utgående ackumulerade resultatandelar	8 390 480	7 031 813
Utgående redovisat värde	12 863 049	11 504 382

Not 5 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde, totalt	440 000	440 000
	440 000	440 000

Varav noterade aktier

Anskaffningsvärde 440 000 föregående år 440 000

Marknadsvärde 693 346 föregående år 1 046 226

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 536 660	7 118 250
	7 536 660	7 118 250

Not 7 Skulder som avser flera poster

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 214 180	8 318 250
	8 214 180	8 318 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	169 380	300 000
	169 380	300 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	27 055	7 541
Förutbetalda hyror	469 887	412 435
Övriga poster	40 000	37 000
Förutbetald energistöd	6 485 936	0
	7 022 878	456 976

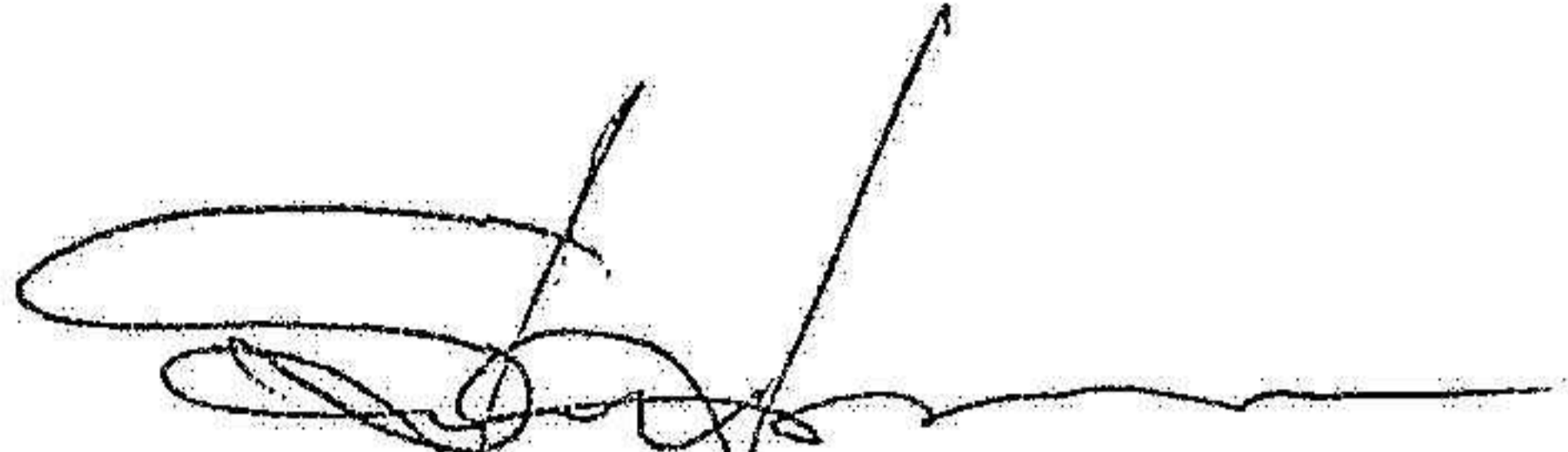
Not 9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	117 986 383	82 853 848
Obegränsat delägaransvar i handelsbolag	6 817 292	7 496 965
	124 803 675	90 350 813


Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 747 600	16 747 600
Aktier i dotterbolag	4 472 569	4 472 569
	21 220 169	21 220 169

Piteå den 8 mars 2023

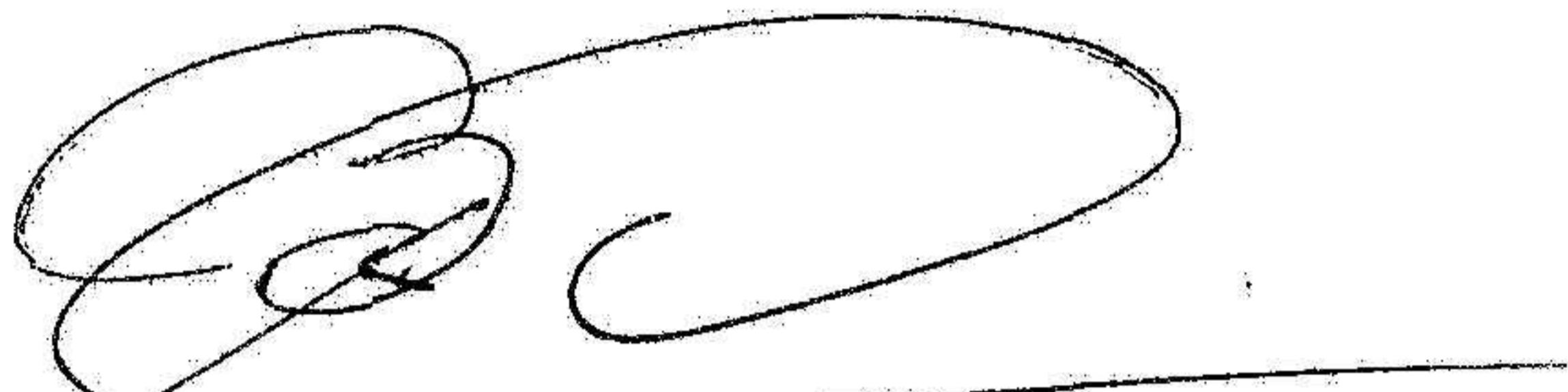


Sture Larsson
Ordförande



Nina Larsson Lidberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2023



Boo Ceder
Godkänd revisor

2023041915511

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tvåell Förvaltnings 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 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 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 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 2022 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.

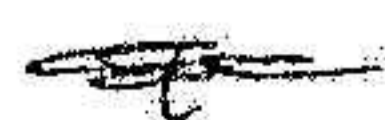
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter 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.

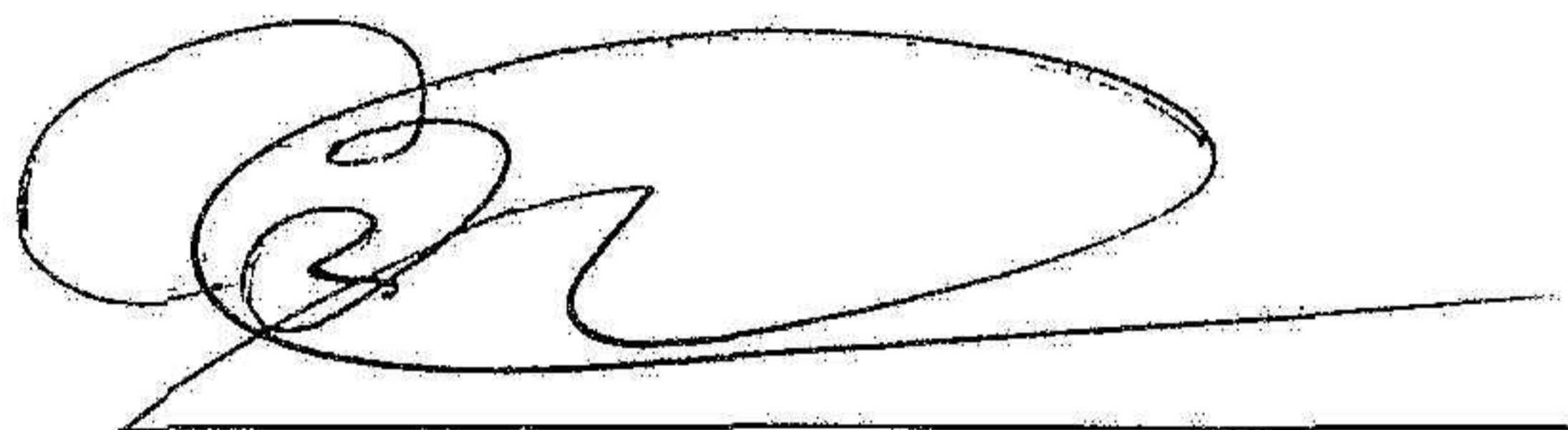
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 18 mars 2023



Boo Ceder
Godkänd revisor