

Årsredovisning
för
BDB Fastigheter Aktiebolag
556130-9054

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BDB Fastigheter 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 BDB Fastigheter Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 669	21 576	20 975	20 446
Resultat efter finansiella poster	4 680	7 255	5 469	5 472
Soliditet (%)	30,1	27,9	24,2	24,9
Antal anställda	7	7	7	7
Avkastning på totalt kap. (%)	5,8	6,7	5,5	5,6
Avkastning på eget kap. (%)	11,5	19,5	17,4	17,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	22 119 698	5 207 635	28 527 333
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 207 635	-5 207 635	0
Årets resultat				3 630 197	3 630 197
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	27 327 333	3 630 197	32 157 530 ^{QV}

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 327 332
årets vinst	3 630 197
	30 957 529
disponeras så att	
i ny räkning överföres	30 957 529
	30 957 529

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

du

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		22 668 844	21 576 197
Övriga rörelseintäkter		374 769	776 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 043 613	22 353 048
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 670 626	-7 464 406
Personalkostnader	3	-3 562 642	-3 399 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 047 669	-2 560 591
Summa rörelsekostnader		-15 280 937	-13 424 040
Rörelseresultat		7 762 676	8 929 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 801	7 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 148 977	-1 680 915
Summa finansiella poster		-3 082 176	-1 673 882
Resultat efter finansiella poster		4 680 500	7 255 126
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		70 900	-655 700
Förändring av överavskrivningar		-93 692	0
Summa bokslutsdispositioner		-22 792	-655 700
Resultat före skatt		4 657 708	6 599 426
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 027 511	-1 391 791
Årets resultat		3 630 197	5 207 635

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	82 441 427	86 484 425
Inventarier	5	323 204	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	83 749	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 848 380	86 484 425

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	8 684 840	8 684 840
Fordringar hos koncernföretag	8	37 400 000	33 400 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 099 840	42 099 840

Summa anläggningstillgångar 128 948 220 128 584 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 870	19 590
Fordringar hos koncernföretag		2 560 000	2 550 000
Övriga fordringar		604 736	109 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 902	76 824
Summa kortfristiga fordringar		3 259 508	2 755 704

Kassa och bank

Kassa och bank		3 346 320	2 111 082
Summa kassa och bank		3 346 320	2 111 082

Summa omsättningstillgångar 6 605 828 4 866 786

SUMMA TILLGÅNGAR 135 554 048 133 451 051

02

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

27 327 332

22 119 698

Årets resultat

3 630 197

5 207 635

Summa fritt eget kapital

30 957 529

27 327 333

Summa eget kapital

32 157 529

28 527 333

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

10 852 600

10 923 500

Akkumulerade överavskrivningar

93 692

0

Summa obeskattade reserver

10 946 292

10 923 500

Långfristiga skulder

10, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

76 954 663

78 660 523

Summa långfristiga skulder

76 954 663

78 660 523

Kortfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

1 705 860

1 705 860

Leverantörsskulder

1 020 349

991 711

Skulder till koncernföretag

10 000 000

10 000 000

Övriga skulder

245 443

217 532

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

2 523 912

2 424 592

Summa kortfristiga skulder

15 495 564

15 339 695

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

135 554 048

133 451 051

01

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheten Lekatten 15 har rivits under början på 2024. Nytt hyreshus skall uppföras på tomten och byggnationerna kommer påbörjas under 2024.

Not 3 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	6,5	6,5 <i>W</i>

2024042509450

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 349 788	139 349 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 349 788	139 349 788
Ingående avskrivningar	-52 865 363	-50 304 772
Årets avskrivningar	-4 042 998	-2 560 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 908 361	-52 865 363
Utgående redovisat värde	82 441 427	86 484 425
Taxeringsvärden byggnader	141 144 000	141 144 000
Taxeringsvärden mark	27 734 000	27 734 000
	168 878 000	168 878 000

Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 790	319 790
Inköp	327 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 665	319 790
Ingående avskrivningar	-319 790	-319 790
Årets avskrivningar	-4 671	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 461	-319 790
Utgående redovisat värde	323 204	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	83 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 749	0
Utgående redovisat värde	83 749	0

ØU

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 450 000	8 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 450 000	8 450 000
Ingående resultatandelar i handelsbolag	234 840	234 840
Utgående resultatandelar	234 840	234 840
Utgående redovisat värde	8 684 840	8 684 840

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 400 000	24 200 000
Tillkommande fordringar	4 000 000	9 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 400 000	33 400 000
Utgående redovisat värde	37 400 000	33 400 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående redovisat värde	15 000	15 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	70 131 223	71 837 083
	70 131 223	71 837 083 ^{PV}

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 80 366 383 (82 853 848) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	76 954 663	78 660 523
	76 954 663	78 660 523
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 705 860	1 705 860
	1 705 860	1 705 860

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	345 719	351 461
Upplupna soc.kost automat	108 625	110 429
Upplupna räntor	264 116	183 040
Övriga interimskulder	51 000	49 000
Förutbetalda hyror	1 754 452	1 730 662
	2 523 912	2 424 592

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	135 568 100	135 568 100
	135 568 100	135 568 100

Not 14 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Obegränsat delägaransvar i handelsbolag	6 562 643	6 817 292
	6 562 643	6 817 292

Piteå den 1 april 2024



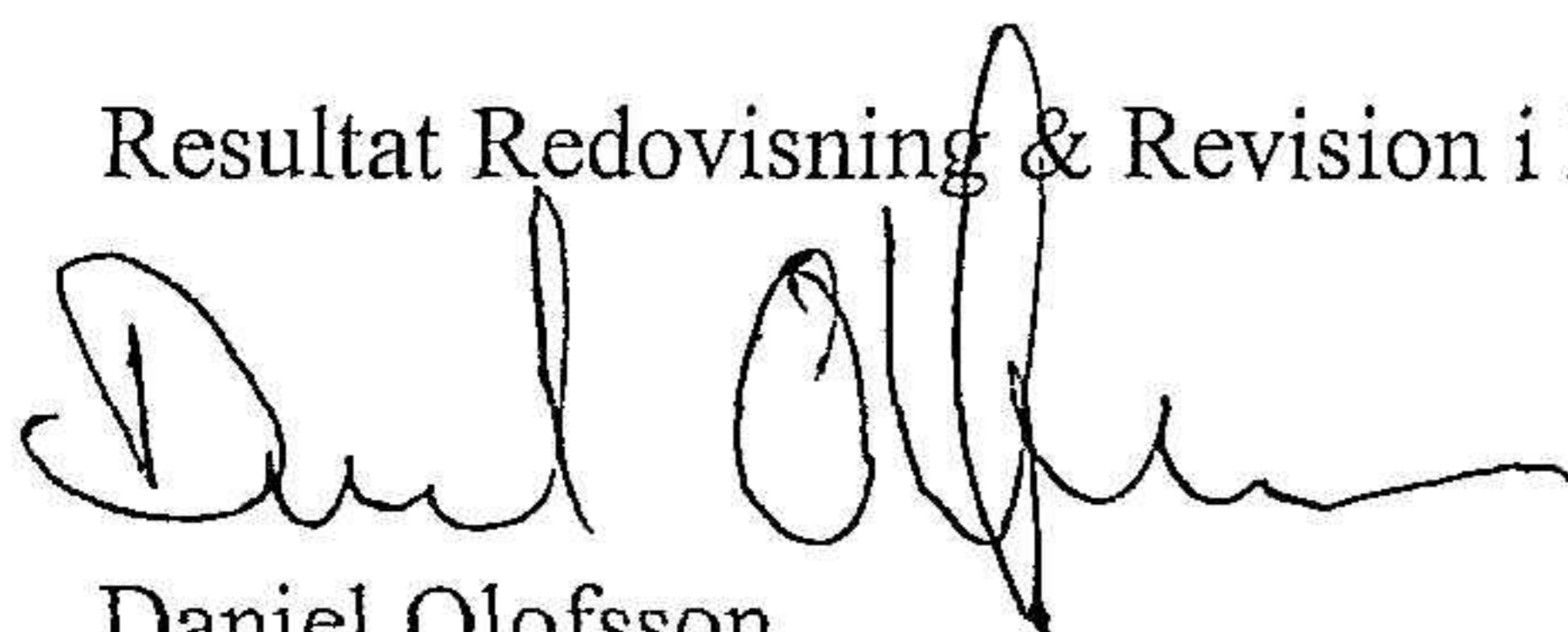
Sture Larsson
Ordförande



Nina Larsson Lidberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2024

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor

resultat

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 2023.

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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

resultat

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.

80

resultat

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 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 BDB Fastigheter 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.

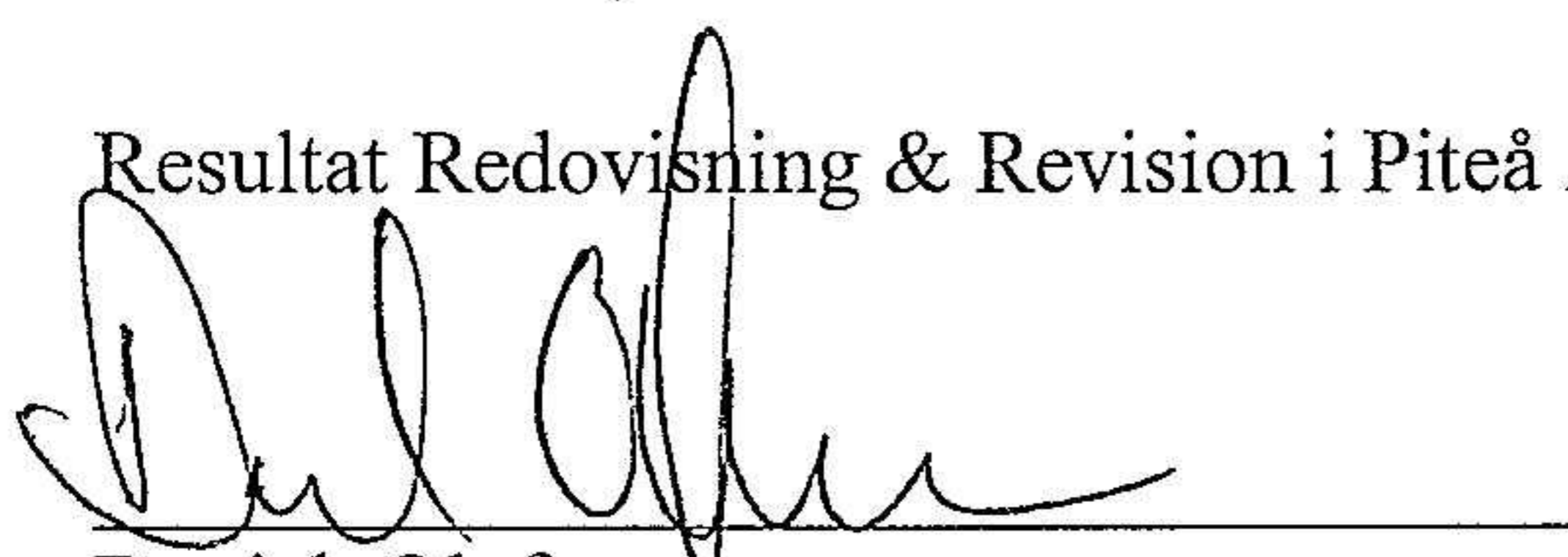
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. PV

resultat

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 15 april 2024

Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB



Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor