

ÅRSREDOVISNING

för

Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Christina Velander, Styrelseledamot
2025-11-05

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Sundsvall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De två pendlarlägenheterna är färdigställda och började hyras ut i sommaren 2024.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	2 222 225	2 151 639	1 744 984	1 835 983
Resultat efter finansiella poster	84 629	150 196	-139 237	159 636
Soliditet (%)	13,46	12,93	12,49	14,03

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	761 348	79 424	960 772
Balanseras i ny räkning			79 424	-79 424	0
Årets resultat				60 019	60 019
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	840 772	60 019	1 020 791

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	840 772
Årets resultat	60 019
	<u>900 791</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	900 791
	<u>900 791</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 222 225	2 151 639
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 222 225</u>	<u>2 151 639</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-708 305	-629 235
Övriga externa kostnader		-206 889	-161 618
Personalkostnader	2	-927 395	-955 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-176 261</u>	<u>-145 304</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 018 850</u>	<u>-1 891 542</u>
Rörelseresultat		203 375	260 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		790	1 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-119 536</u>	<u>-111 610</u>
Summa finansiella poster		<u>-118 746</u>	<u>-109 901</u>
Resultat efter finansiella poster		84 629	150 196
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>-40 000</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>-40 000</u>
Resultat före skatt		84 629	110 196
Skatter			
Skatt på årets resultat		-24 610	-30 772
Årets resultat		<u>60 019</u>	<u>79 424</u>

Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

BALANSRÄKNING		2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	7 690 157	6 172 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>0</u>	<u>1 500 800</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		7 690 157	7 672 807
Summa anläggningstillgångar		7 690 157	7 672 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		281 892	0
Övriga fordringar		28 553	21 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 813</u>	<u>53 920</u>
Summa kortfristiga fordringar		342 258	75 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>135 644</u>	<u>292 528</u>
Summa kassa och bank		135 644	292 528
Summa omsättningstillgångar		477 902	368 384
SUMMA TILLGÅNGAR		8 168 059	8 041 191

Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

840 772

761 348

Årets resultat

60 019

79 424

Summa fritt eget kapital

900 791

840 772

Summa eget kapital

1 020 791

960 772

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

100 000

100 000

Summa obeskattade reserver

100 000

100 000

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

1 855 000

0

Övriga skulder

3 970 000

3 970 000

Summa långfristiga skulder

5 825 000

3 970 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

20 000

1 895 000

Leverantörsskulder

39 550

37 928

Övriga skulder

936 673

889 659

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

226 045

187 832

Summa kortfristiga skulder

1 222 268

3 010 419

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 168 059

8 041 191

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

15-50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

2024/2025

2023/2024

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

1,00

1,00

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2025-04-30

2024-04-30

Ingående anskaffningsvärden

7 617 719

7 617 719

Omklassificeringar

1 694 411

0

Utgående anskaffningsvärden

9 312 130

7 617 719

Ingående avskrivningar

-1 445 712

-1 300 408

Årets avskrivningar

-176 261

-145 304

Utgående avskrivningar

-1 621 973

-1 445 712

Redovisat värde

7 690 157

6 172 007

Taxeringsvärden

Mark

3 577 000

3 577 000

Byggnader

7 800 000

7 800 000

11 377 000

11 377 000

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	1 500 800	0
	Inköp	193 611	1 500 800
	Omklassificeringar	<u>-1 694 411</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 500 800</u>
	Redovisat värde	0	1 500 800

Not 5	Långfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	4 050 000	3 970 000
	Förfaller senare än 5 år	1 775 000	0

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
	Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000
	Företagsinteckningar	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
	Summa ställda säkerheter	<u>5 100 000</u>	<u>5 100 000</u>

Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Sundsvall

Birgitta Velander

Birgitta Velander

2025-10-31

Christina Velander

Christina Velander

2025-10-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 oktober 2025.

Cedra Norr AB

Johanna Eriksson

Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Velander Fastigheter i Sundsvall AB, org.nr 556352-6457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Velander Fastigheter i Sundsvall AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Velander Fastigheter i Sundsvall ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Velander Fastigheter i Sundsvall AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Velander Fastigheter i Sundsvall AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Velander Fastigheter i Sundsvall AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund
2025-10-31
Cedra Norr AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor