Å R S R E D O V I S N I N G
för
Velander Fastigheter i Sundsvall AB

Org.nr. 556352-6457

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01--2023-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-18.

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
2023-10-20

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

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 744 984	1 835 983	2 024 626	2 137 157
Resultat efter finansiella poster	-139 237	159 636	218 399	-63 372
Soliditet (%)	12,49	14,03	12,39	10,45

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	729 382	79 512	928 894
Balanseras i ny räkning			79 512	-79 512	0
Årets resultat				-47 546	-47 546
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**20 000**	**808 894**	**-47 546**	**881 348**

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	808 894
Årets resultat	-47 546
	761 348
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	761 348
	761 348

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 744 984	1 835 983
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 744 984	1 835 983
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-670 825	-551 538
Övriga externa kostnader		-121 568	-148 591
Personalkostnader	2	-832 756	-717 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 304	-145 304
Summa rörelsekostnader		-1 770 453	-1 563 318
Rörelseresultat		-25 469	272 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 090	-113 029
Summa finansiella poster		-113 768	-113 029
Resultat efter finansiella poster		-139 237	159 636
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		91 691	-48 000
Summa bokslutsdispositioner		91 691	-48 000
Resultat före skatt		-47 546	111 636
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-31 268
Övriga skatter		0	-856
Årets resultat		**-47 546**	**79 512**

BALANSRÄKNING	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 317 311	6 462 615
Summa materiella anläggningstillgångar		6 317 311	6 462 615
Summa anläggningstillgångar		6 317 311	6 462 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		55 519	27 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 019	43 223
Summa kortfristiga fordringar		100 538	70 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 015 177	944 670
Summa kassa och bank		1 015 177	944 670
Summa omsättningstillgångar		1 115 715	1 015 075
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 433 026**	**7 477 690**

BALANSRÄKNING	Not	2023-04-30	2022-04-30
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		808 894	729 382
Årets resultat		-47 546	79 512
Summa fritt eget kapital		761 348	808 894
Summa eget kapital		881 348	928 894
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		60 000	151 691
Summa obeskattade reserver		60 000	151 691
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 915 000	1 995 000
Övriga skulder		3 970 000	3 970 000
Summa långfristiga skulder		5 885 000	5 965 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 000	80 000
Övriga skulder		268 672	255 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 006	96 523
Summa kortfristiga skulder		606 678	432 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 433 026**	**7 477 690**

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 och mark	15-50

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Medelantal anställda**	**2022/2023**	**2021/2022**
	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**	**2023-04-30**	**2022-04-30**
	Ingående anskaffningsvärden	7 617 719	7 617 719
	Utgående anskaffningsvärden	7 617 719	7 617 719
	Ingående avskrivningar	-1 155 104	-1 009 800
	Årets avskrivningar	-145 304	-145 304
	Utgående avskrivningar	-1 300 408	-1 155 104
	Redovisat värde	6 317 311	6 462 615

Not 4	**Långfristiga skulder**	**2023-04-30**	**2022-04-30**
	Förfaller mellan 2 och 5 år	3 970 000	4 290 000
	Förfaller senare än 5 år	1 915 000	1 675 000

Övriga noter

Not 5	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	3 700 000	5 100 000
	Företagsinteckningar	1 400 000	1 400 000
	Summa ställda säkerheter	5 100 000	6 500 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall

Birgitta Velander	Christina Velander
Birgitta Velander	Christina Velander
2023-10-16	2023-10-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 oktober 2023.

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

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 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 2023 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2022-05-01 -- 2023-04-30 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2023-10-17

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor