

Årsredovisning

för

Västra Hamnen Lokaler AB

559227-1885

Räkenskapsåret

2024-08-01 - 2025-07-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Västra Hamnen Lokaler AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-01-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Hudiksvall 2026-01-20


Jon Larsgården

Styrelsen för Västra Hamnen Lokaler AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-08-01 - 2025-07-31.

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 ska äga och förvalta aktier, andelar och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Hudiksvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en marköverlåtelse gällande fastigheten Åvik 26:25 till Västra Hamnen Entreprenad AB. Utveckling av bolagets kvarvarande fastigheter har fortsatt med omfattande investeringar och renoveringar.

Bolaget har under räkenskapsåret tecknat ett uppdragsöverlåtelseavtal med Västra Hamnen Projektutveckling AB vilka har åtagit sig uppdraget att överta utvecklingen av pågående detaljplanarbete. Västra Hamnen Lokaler AB har därmed under året vidarefakturerat nedlagda kostnader avseende detaljplanen till Västra Hamnen Projektutveckling AB, vilket har ökat årets omsättning med 27 Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23 (13 mån)	2021/22
Nettoomsättning	43 370	15 222	15 366	12 337
Resultat efter finansiella poster	-2 184	-7 656	-7 391	-3 232
Soliditet (%)	0,9	0,0	0,2	0,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	261 451	-274 581	36 870
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-274 581	274 581	0
Erhållna aktieägartillskott		3 500 000		3 500 000
Årets resultat			-2 271 009	-2 271 009
Belopp vid årets utgång	50 000	3 486 870	-2 271 009	1 265 861

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 7.000.000 kr (7.000.000 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 486 870
årets förlust	-2 271 009
	1 215 861
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 215 861
	1 215 861

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

Resultaträkning

Not
1

2024-08-01
-2025-07-31

2023-08-01
-2024-07-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		43 370 275	15 222 106
Övriga rörelseintäkter		194 400	2 739
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		43 564 675	15 224 845

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader		-6 051 066	-7 503 374
Övriga externa kostnader		-29 236 935	-2 972 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 795 874	-4 005 057
Summa rörelsekostnader		-40 083 875	-14 481 196

Rörelseresultat

3 480 800 **743 649**

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		40 548	34 775
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	165 314	7 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 870 972	-8 442 481
Summa finansiella poster		-5 665 110	-8 399 951

Resultat efter finansiella poster

-2 184 310 **-7 656 302**

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag		0	9 500 000
Summa bokslutsdispositioner		0	9 500 000
Resultat före skatt		-2 184 310	1 843 698

Skatter

Skatt på årets resultat		-86 699	-2 118 279
Årets resultat		-2 271 009	-274 581

Balansräkning	Not	2025-07-31	2024-07-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	134 466 522	116 285 743
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 258 713	1 009 691
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 652 006	42 999 725
Summa materiella anläggningstillgångar		137 377 241	160 295 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	1 350 781	1 310 234
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 350 781	1 310 234
Summa anläggningstillgångar		138 728 022	161 605 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		203 450	312 611
Fordringar hos koncernföretag		14 081	12 500
Övriga fordringar		398 281	569 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 988	590 791
Summa kortfristiga fordringar		1 014 800	1 485 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 234 881	1 985 220
Summa kassa och bank		1 234 881	1 985 220
Summa omsättningstillgångar		2 249 681	3 470 386
SUMMA TILLGÅNGAR		140 977 703	165 075 779

Balansräkning

Not
1

2025-07-31

2024-07-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 486 870

261 452

Årets resultat

-2 271 009

-274 581

Summa fritt eget kapital

1 215 861

-13 129

Summa eget kapital

1 265 861

36 871

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

96 243 000

91 357 000

Summa långfristiga skulder

96 243 000

91 357 000

Kortfristiga skulder

10

Byggnadskredit

0

4 900 000

Övriga skulder till kreditinstitut

3 648 000

3 444 000

Förskott från kunder

13 092

17 531

Leverantörsskulder

273 340

1 711 072

Skulder till koncernföretag

35 023 337

56 453 573

Skatteskulder

1 778 566

3 194 102

Övriga skulder

9 223

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 723 284

3 961 630

Summa kortfristiga skulder

43 468 842

73 681 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

140 977 703

165 075 779

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (Industri)	25 år
Byggnader (Lokaler)	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5, 10 år

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-08-01 -2025-07-31	2023-08-01 -2024-07-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	589	0
Övriga ränteintäkter	164 725	7 755
	165 314	7 755

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-08-01 -2025-07-31	2023-08-01 -2024-07-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 444 906	-2 663 105
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-4 426 066	-5 779 376
	-5 870 972	-8 442 481

2026020905953

Not 5 Byggnader och mark

	2025-07-31	2024-07-31
Ingående anskaffningsvärden	123 949 832	106 101 518
Inköp	28 203 386	17 848 314
Försäljningar/utrangeringar	-5 736 493	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 416 725	123 949 832
Ingående avskrivningar	-7 664 089	-3 935 958
Försäljningar/utrangeringar	223 791	
Årets avskrivningar	-4 509 905	-3 728 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 950 203	-7 664 089
Utgående redovisat värde	134 466 522	116 285 743

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-07-31	2024-07-31
Ingående anskaffningsvärden	1 828 618	1 930 063
Inköp	534 991	29 612
Försäljningar/utrangeringar		-131 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 363 609	1 828 618
Ingående avskrivningar	-818 927	-597 922
Försäljningar/utrangeringar		55 921
Årets avskrivningar	-285 969	-276 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 104 896	-818 927
Utgående redovisat värde	1 258 713	1 009 691

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-07-31	2024-07-31
Ingående anskaffningsvärden	42 999 725	34 200 492
Inköp	19 816 195	26 783 753
Försäljningar/utrangeringar	-32 213 546	
Omklassificeringar	-28 950 368	-17 984 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 652 006	42 999 725
Utgående redovisat värde	1 652 006	42 999 725

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-07-31	2024-07-31
Ingående anskaffningsvärden	20 094 267	20 059 491
Årets resultat	40 547	34 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 134 814	20 094 267
Ingående nedskrivningar	-18 784 033	-18 784 033
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 784 033	-18 784 033
Utgående redovisat värde	1 350 781	1 310 234

Not 9 Långfristiga skulder

Bolagets lån omförhandlas löpande och förfaller under kommande räkenskapsår 2025/2026. Lånen redovisas dock som långfristiga då det är troligt att avtalen förlängs. Bedömd kvarstående skuld som förfaller till betalning senare än 5 år utifrån förlängda avtal uppgår till ca 81 651 000 kronor.

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 99 891 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-07-31	2024-07-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	96 243 000	91 357 000
	96 243 000	91 357 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 648 000	3 444 000
	3 648 000	3 444 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-07-31	2024-07-31
Fastighetsinteckning	103 000 000	103 000 000
	103 000 000	103 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-07-31	2024-07-31
Eventualförpliktelser för dotterbolag	22 075	7 871
	22 075	7 871


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

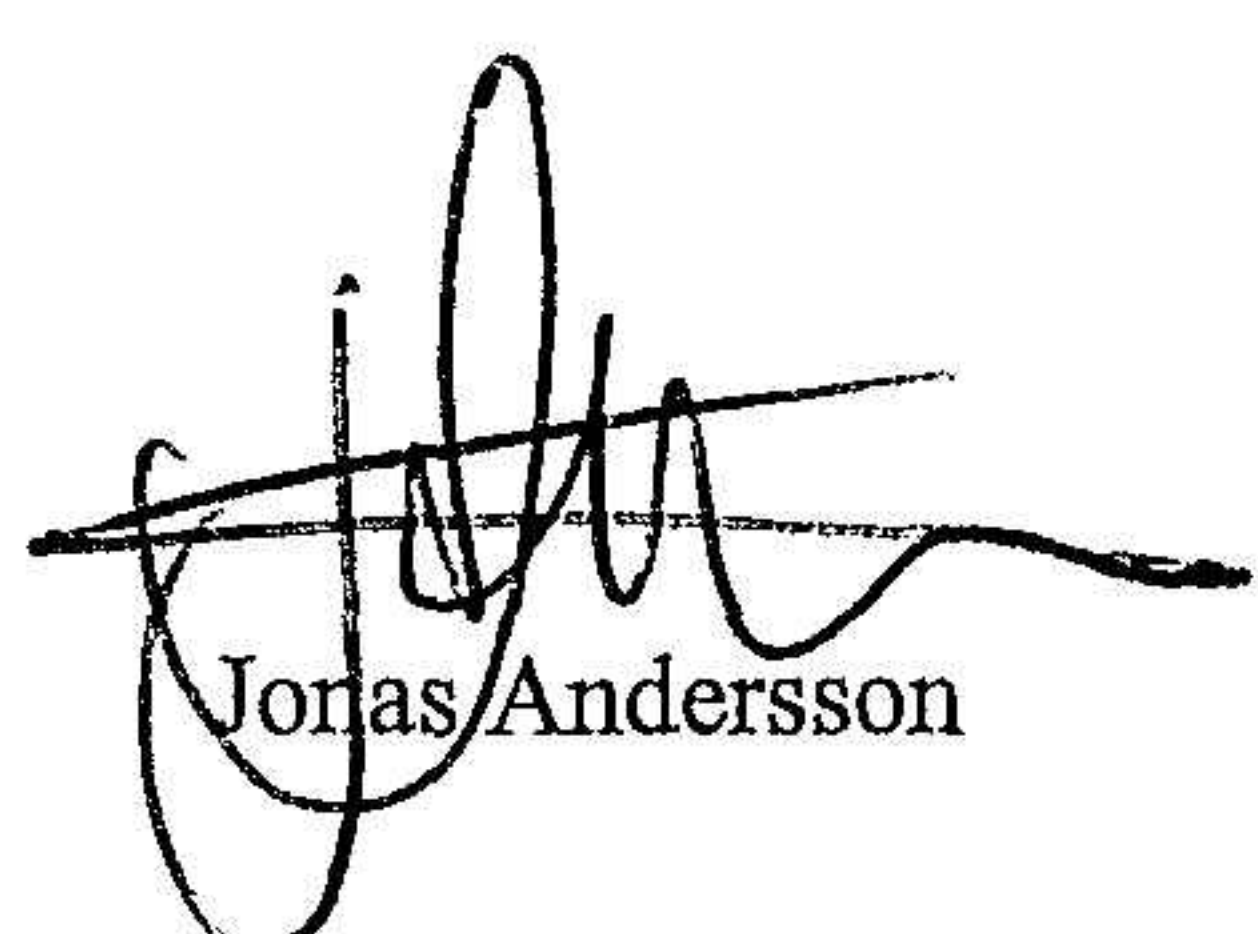
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut förutom att investeringar fortsätter att göras med att färdigställa lokaler för uthyrning.

Årsredovisningen beslutades 2026-01-14

Händiksvall 2026-01-14

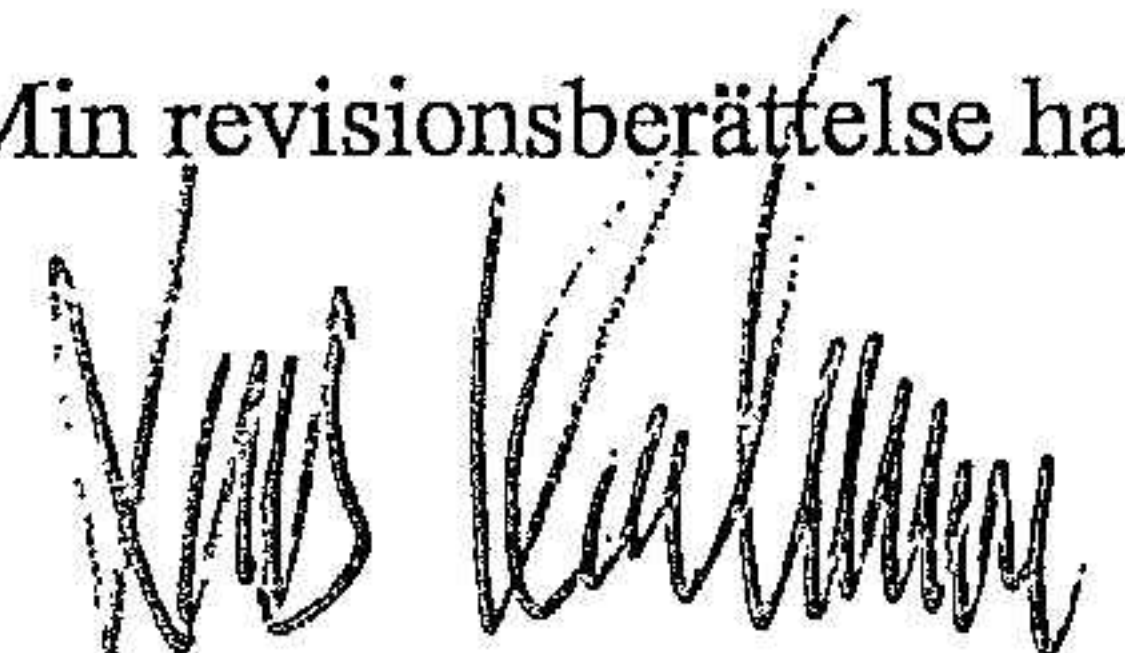

Jon Larsgården
Ordförande


Fredrik Söderberg


Jonas Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-01-20


Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västra Hamnen Lokaler AB
Org.nr. 559227-1885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västra Hamnen Lokaler AB för räkenskapsåret 2024-08-01 -- 2025-07-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västra Hamnen Lokaler ABs finansiella ställning per den 31 juli 2025 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 Standard 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 Västra Hamnen Lokaler AB 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Västra Hamnen Lokaler AB för räkenskapsåret 2024-08-01 -- 2025-07-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Västra Hamnen Lokaler AB 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 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

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 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.

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.

Hudiksvall den 20 januari 2026



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor FAR