

Årsredovisning

för

VL Fastighetsutveckling AB

559225-1499

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26.

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:

Alexander Pishkoohani, Styrelseledamot

2025-06-26

Styrelsen för VL Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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

Information om verksamheten

VL Fastighetsutveckling har sitt säte i Stockholm och skapar bostäder i befintliga fastigheter genom att förvärva råytor som omvandlas och optimeras samt genom att bistå bostadsrättsföreningar med rådgivning och projektledning i samband med omvandling av vindar och lokaler. Verksamheten är koncentrerad till Stockholm med omnejd, där varje projekt anpassas efter platsens förutsättningar och genomförs med tydligt fokus på kvalitet och resultat. Ledningen i bolaget har arbetat med den här typen av projekt i omkring femton år. Under den tiden har vi format ett arbetssätt som bygger på struktur, tydligt ansvar och ett långsiktigt förhållningssätt, både internt och i samarbetet med våra uppdragsgivare.

VL Fastighetsutveckling ansvarar för hela projektprocessen och bistår med stöd till styrelsen i Bostadsrättsföreningen vid varje skede. Arbetet bedrivs med fokus på transparens och tydlig kommunikation i syfte att skapa förutsägbarhet och god beslutsgrund för beställaren. Bolagets verksamhetsutveckling utgår från tre prioriterade områden;

- långsiktig och hållbar tillväxt,
- fokus på innovation och hållbarhet samt
- kontinuerligt arbete med att bygga stabila och förtroendefulla samarbeten.

Bolaget arbetar löpande med att säkerställa hög kompetens i sina uppdrag. Det sker exempelvis genom etablerade och utvecklade samarbeten med externa konsulter och entreprenörer.

Verksamhetens goda finansiella ställning möjliggör att det bästa erbjudandet på marknaden ska kunna framställas. Genom färdigställda projekt och de goda referenser som det har medfört har Bolaget fortsatt att förstärka sin position och sitt förtroendekapital på marknaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

Under 2024 har verksamheten färdigställt ett antal projekt med god framgång. I jämförelse med föregående räkenskapsår har mängden färdigställda projekt ökat. Verksamheten har vidare ökat antalet projekt som planeras att färdigställas under kommande år vilket medför att orderstocken inför åren 2025 och 2026 är välfylld. Det ökade antalet slutförda och planerade projekt är ett resultat av en strategi att skapa affärsmässiga samverkansrelationer med viktiga parter i branschen. Detta har lett till ökad exponering för bolaget mot kunder vilket ytterligare har befäst bolagets position som en attraktiv aktör.

Marknaden har präglats av fortsatt osäkerhet i omvärlden vilket har medfört att Bostadsrättsföreningar mer noggrant har utvärderat sina alternativ ur ett ekonomiskt hänseende. Vidare har handläggningstiderna hos beslutsfattande myndigheter, såsom Stadsbyggnadskontoret, överskridit den tid som varit utfäst och garanterad. Detta har medfört viss fördröjning av projektprocessens tidiga skede, då ett beviljande besked från myndigheter är en förutsättning för att kunna genomföra projekt. Genom att förstärka sina planeringsrutiner, arbeta mer proaktivt i kontakter med berörda instanser och öka sin närvaro i ärendehantering har bolaget framgångsrikt drivit processerna vilket har möjliggjort byggstart i dessa projekt under 2025. Dessa frågor har också varit en del av bolagets interna utvecklingsarbete under året.

Bolaget har noterat ett fortsatt ökat intresse för sina tjänster. Värdegrunderna transparens, förtroende och långsiktighet har visat sig vara betydelsefulla i etableringen av nya samarbeten. Dessa principer bedöms ha bidragit till att bolaget under året har kunnat stärka sin position på marknaden.

Förväntad framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Framtida expansion bedöms ske inom ramen för verksamhetens nuvarande affärsinriktning. I takt med att staden växer utvecklas även de marknadsmässiga förutsättningarna för bolagets typ av projekt inom det relevanta geografiska området. VL Fastighetsutveckling arbetar löpande med att skapa förutsättningar för att förbättra sin arbetsmodell. En del i detta är att kunna vara agila och flexibla i förhållande till yttre omständigheter vilket bolaget inte kan påverka, såsom ränteläge och lagändringar som påverkar branschen .

En stor del av bolagets projektportfölj inför 2025 och 2026 är redan kontrakterad och planerad. VL Fastighetsutveckling befinner sig i en tillväxtfas med förväntad omsättningsökning och växande marknadsandelar. Utvecklingen sker med fortsatt fokus på att förvalta den referensportfölj och det förtroende som etablerats under tidigare år. Tillväxten planeras ske i en takt som möjliggör bibehållen leverans kvalitet och trygghet för uppdragsgivare i pågående och kommande projekt.

I takt med ökande volymer ställs högre krav på tillgång till externa resurser med rätt kompetens. Detta hanteras genom långsiktig planering och utvärdering av samarbetspartners. För att minska risker i produktionen genomförs löpande bedömningar av leverantörers ekonomi och kapacitet.

Mot bakgrund av fortsatt långa handläggningstider i bygglovsprocesser arbetar verksamheten mer proaktivt med att ta fram kompletta och tydliga underlag för att möjliggöra för beviljande beslut i så hög utsträckning som möjligt. Avseende försäljning av färdigställda bostäder sker löpande dialog med mäklare samt intern analys av respektive projekts förutsättningar, i syfte att maximera försäljningsnivåer och attrahera köpkraft från slutliga förvärvare av bostäderna.

Bolaget genomför regelbunden uppföljning av nyckeltal och projektutfall för att tidigt identifiera avvikelser. Rutinerna för ekonomisk styrning har förstärkts i takt med tillväxten. Samtliga investeringar baseras på detaljerade beslutsunderlag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	23 746	27 692	1 001	0
Resultat efter finansiella poster	2 146	2 714	174	297
Soliditet (%)	62,8	40,5	6,6	77,8

Bolaget lade under 2021 och 2022 grunden för den nuvarande verksamheten. Det första projektet startades 2022 och färdigställdes under 2023.

Omsättningen minskade något under 2024 till följd av långa ledtider, men bolaget har bibehållit sin marginal och stärkt soliditeten. Den signerade projektportföljen omfattar nu över 200 miljoner kronor i förväntad omsättning fördelat över kommande år, och prognosen visar fortsatt tydlig tillväxt med starkt orderläge.

För att möjliggöra en högre produktionstakt planeras upptagande av krediter, vilket kommer påverka soliditeten. Den förväntas dock fortsatt ligga på en nivå som speglar en stabil och sund ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 747 450	1 612 106	12 409 556
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 612 106	-1 612 106	0
Årets resultat			1 263 118	1 263 118
Belopp vid årets utgång	50 000	12 359 556	1 263 118	13 672 674

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 10 000 000kr

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 359 556
årets vinst	1 263 118
	13 622 674
disponeras så att i ny räkning överföres	13 622 674
	13 622 674

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		23 746 265	27 691 987
Övriga rörelseintäkter		170	-1 000 955
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 746 435	26 691 032
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-19 310 499	-22 860 535
Övriga externa kostnader		-868 097	-922 323
Personalkostnader	2	-1 454 600	-70 203
Summa rörelsekostnader		-21 633 196	-23 853 061
Rörelseresultat		2 113 239	2 837 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 152	36 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 029	-160 615
Summa finansiella poster		33 123	-124 429
Resultat efter finansiella poster		2 146 362	2 713 542
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-545 887	-680 739
Summa bokslutsdispositioner		-545 887	-680 739
Resultat före skatt		1 600 475	2 032 803
Skatter			
Skatt på årets resultat		-337 357	-420 697
Årets resultat		1 263 118	1 612 106

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	3	477 605	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		477 605	0
Summa anläggningstillgångar		477 605	0
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbeten	4	3 490 876	9 306 288
Summa varulager		3 490 876	9 306 288
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		829 952	0
Fordringar hos koncernföretag		15 258 683	1 087 150
Övriga fordringar		390	2 017 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 790	15 691 150
Summa kortfristiga fordringar		16 126 815	18 795 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 303 594	3 985 479
Summa kassa och bank		3 303 594	3 985 479
Summa omsättningstillgångar		22 921 285	32 087 458
SUMMA TILLGÅNGAR		23 398 890	32 087 458

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 359 556	10 747 450
Årets resultat		1 263 118	1 612 106
Summa fritt eget kapital		13 622 674	12 359 556
Summa eget kapital		13 672 674	12 409 556
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 272 652	726 765
Summa obeskattade reserver		1 272 652	726 765
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 000 000
Leverantörsskulder		79 990	47 966
Skulder till koncernföretag		0	4 683 764
Skatteskulder		634 935	386 140
Övriga skulder		4 694 238	8 127 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 044 401	1 705 609
Summa kortfristiga skulder		8 453 564	18 951 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 398 890	32 087 458

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.

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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	4	1

Not 3 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

Not 4 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	3 490 876	9 306 288
	3 490 876	9 306 288

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	0	4 000 000
	0	4 000 000

Stockholm 2025-06-26

Alexander Pishkoohani
Alexander Pishkoohani
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

Carl Oscar Bengtsson
Carl Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VL Fastighetsutveckling AB
Org.nr 559225-1499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VL Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VL Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 VL Fastighetsutveckling AB 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 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 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

VL Fastighetsutveckling AB, Org.nr 559225-1499

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 VL Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till VL Fastighetsutveckling AB 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 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 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 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.

Göteborg 2025-06-26

Carl Oscar Bengtsson

Carl Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor