

Årsredovisning
för
Välsviken Fastigheter II AB
559469-1569

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13.
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:

Henrik Söderberg, Styrelseledamot
2026-05-19

Styrelsen för Välsviken Fastigheter II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Företaget äger och förvaltar fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	4 317	1 184
Resultat efter finansiella poster	739	-96
Soliditet (%)	1,9	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat i jämförelse med föregående år till följd av att byggnad färdigställts och hyresgäst fakturerats.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	100 000	-95 576	54 424
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-95 576	95 576	0
Årets resultat			479 416	479 416
Belopp vid årets utgång	50 000	4 424	479 416	533 840

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 100 000 (100 000) kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 424
årets vinst	479 416
	483 840
disponeras så att i ny räkning överföres	483 840
	483 840

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-23 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 316 768	1 183 922
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 316 768	1 183 922
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 844 440	-482 559
Övriga externa kostnader		-50 600	-11 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-829 174	-272 716
Summa rörelsekostnader		-2 724 214	-766 672
Rörelseresultat		1 592 554	417 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	35 802	53 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-889 843	-566 617
Summa finansiella poster		-854 041	-512 826
Resultat efter finansiella poster		738 513	-95 576
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-160 135	0
Summa bokslutsdispositioner		-160 135	0
Resultat före skatt		578 378	-95 576
Skatter			
Skatt på årets resultat		-98 962	0
Årets resultat		479 416	-95 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 014 486	34 242 285
Summa materiella anläggningstillgångar		34 014 486	34 242 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		34 054 486	34 282 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 355 198	0
Övriga fordringar		2 394	2 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 116	86 351
Summa kortfristiga fordringar		1 390 708	88 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 080	6 530 839
Summa kassa och bank		225 080	6 530 839
Summa omsättningstillgångar		1 615 788	6 619 445
SUMMA TILLGÅNGAR		35 670 274	40 901 730

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		4 424	100 000
Årets resultat		479 416	-95 576
Summa fritt eget kapital		483 840	4 424
Summa eget kapital		533 840	54 424
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		160 135	0
Summa obeskattade reserver		160 135	0
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 425 000	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 982 960	30 429 117
Summa långfristiga skulder		31 407 960	30 429 117
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	0
Leverantörsskulder		43 089	9 187 221
Skatteskulder		436 962	0
Övriga skulder		254 130	21 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 934 158	1 209 235
Summa kortfristiga skulder		3 568 339	10 418 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 670 274	40 901 730

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:

Byggnader	50 År
Markanläggningar	20 År

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024-01-23 -2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	35 802	53 791
	35 802	53 791

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024-01-23 -2024-12-31
Räntekostnader, övriga	889 843	566 617
	889 843	566 617

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 515 001	0
Inköp	601 375	34 515 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 116 376	34 515 001
Ingående avskrivningar	-272 716	0
Årets avskrivningar	-829 174	-272 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 101 890	-272 716
Utgående redovisat värde	34 014 486	34 242 285

Not 5 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	0
Tillkommande fordringar	0	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000

Utgående redovisat värde	40 000	40 000
---------------------------------	---------------	---------------

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter
balansdagen

	24 825 000	0
	24 825 000	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 325 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

	28 425 000	0
	28 425 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

	900 000	0
	900 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning

	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Nacka

Henrik Söderberg
Henrik Söderberg
Ordförande
2026-05-12

Pero Popovski
Pero Popovski

2026-05-12

Petter Söderberg
Petter Söderberg

2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Välsviken Fastigheter II AB, Org.nr. 559469-1569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Välsviken Fastigheter II AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Välsviken Fastigheter II ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Välsviken Fastigheter II 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-23 - 2024-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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. Risker 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 Välsviken Fastigheter II AB för år 2025 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 Välsviken Fastigheter II 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.

Stockholm den 12 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström

Auktoriserad revisor