

Årsredovisning

för

VL Fastighetsutveckling AB

559225-1499

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-05.

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 Pishkoochani, Styrelseledamot
2024-05-24

Styrelsen för VL Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

VL Fastighetsutveckling med sitt säte i Stockholm säljer och förädlar råvindar, lokaler och fastigheter samt bedriver även konsultation inom juridik, ekonomi, projektledning och fastighetsutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har navigerats genom en utmanande ekonomisk miljö, kännetecknad av påtagliga ränteökningar och en stigande inflation. Dessa faktorer har direkt påverkat bostadsmarknaden, särskilt bostadsrättsföreningar, vilket har drivit fram ett ökat behov av att omvandla outnyttjade lokaler och råvindar till bostäder som alternativ till att höja avgifter och öka sina lån. I denna omvandlingsprocess har VL Fastighetsutveckling aktivt stöttat ett flertal föreningar, vilket lett till att våra uppdragsgivare har kunnat frigöra värdefullt kapital

Under året har vi även sett en stabilisering av prisökningarna inom byggsektorn, vilket möjliggjort en mer kostnadseffektiv produktion. Denna positiva trend har gagnat inte bara VL Fastighetsutveckling utan även hela byggbranschen, och har möjliggjort för oss att fortsätta leverera projekt av hög kvalitet.

Ledningens ord om verksamhetsåret 2023

Under 2023 har VL Fastighetsutveckling fortsatt att förstärka sin marknadsposition genom framgångsrika slutföranden och påbörjanden av flera konverteringsprojekt i samarbete med våra uppdragsgivare. I ljuset av den rådande ekonomiska osäkerheten har denna situation visat sig gynnsam för oss där vi uppmärksammat en växande efterfrågan på våra tjänster.

Vi ser fram emot 2024, drivna av den starka efterfrågan av nya projekt. Vi är dedikerade till att fortsätta vårt arbete med bostadsrättsföreningar för att skapa hållbara och välkomnande bostadsmiljöer. Vår ambition är att vara det självklara valet för våra uppdragsgivare när de ska utveckla nya bostäder i sina fastigheter, där vår medverkan ger en trygg och säker process och slutprodukt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Nettoomsättning	27 692	1 001	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 714	174	297	524
Soliditet (%)	40,5	6,6	77,8	17,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	647 964	99 486	797 450
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		99 486	-99 486	0
Erhållna aktieägartillskott		10 000 000		10 000 000
Årets resultat			1 612 106	1 612 106
Belopp vid årets utgång	50 000	10 747 450	1 612 106	12 409 556

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 747 450
årets vinst	1 612 106
	12 359 556
disponeras så att i ny räkning överföres	12 359 556
	12 359 556

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		27 691 987	1 001 003
Övriga rörelseintäkter		-1 000 955	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		26 691 032	1 001 003
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-22 860 535	0
Övriga externa kostnader		-922 323	-320 821
Personalkostnader	2	-70 203	-501 709
Summa rörelsekostnader		-23 853 061	-822 530
Rörelseresultat		2 837 971	178 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 186	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 615	-4 559
Summa finansiella poster		-124 429	-4 519
Resultat efter finansiella poster		2 713 542	173 954
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-680 739	-46 026
Summa bokslutsdispositioner		-680 739	-46 026
Resultat före skatt		2 032 803	127 928
Skatter			
Skatt på årets resultat		-420 697	-28 442
Årets resultat		1 612 106	99 486

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Råvaror och förnödenheter

0

6 570 000

Pågående arbeten

3

9 306 288

3 717 461

Summa varulager

9 306 288

10 287 461

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 087 150

0

Övriga fordringar

2 017 391

1 108 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 691 150

1 001 000

Summa kortfristiga fordringar

18 795 691

2 109 825

Kassa och bank

Kassa och bank

3 985 479

283 146

Summa kassa och bank

3 985 479

283 146

Summa omsättningstillgångar

32 087 458

12 680 432

SUMMA TILLGÅNGAR

32 087 458

12 680 432

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

10 747 450

647 964

Årets resultat

1 612 106

99 486

Summa fritt eget kapital

12 359 556

747 450

Summa eget kapital

12 409 556

797 450

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

726 765

46 026

Summa obeskattade reserver

726 765

46 026

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

2 796 500

Leverantörsskulder

47 966

1 935 215

Skulder till koncernföretag

4 683 764

6 797 623

Skatteskulder

386 140

86 093

Övriga skulder

8 127 658

221 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 705 609

0

Summa kortfristiga skulder

18 951 137

11 836 956

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 087 458

12 680 432

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

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	9 306 288	3 717 461
	9 306 288	3 717 461

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	4 000 000	0
	4 000 000	0

Underskrifter

Stockholm 2024-05-05

Alexander Pishkoohani
Alexander Pishkoohani
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-05

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 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 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

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 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 2023 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.

Revisorans 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 2024-05-05

Carl Oscar Bengtsson

Carl Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor