

**Årsredovisning**  
för  
**Valen Fastighets Aktiebolag**  
559066-5765

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-20.  
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:**

Johan Östling, Styrelseledamot  
2026-04-24

Styrelsen för Valen Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Bolaget har inga anställda. Fastighetskötsel och administration ombesörjes av David Nilsson Fastigheter AB, 556246-0922, Luleå.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 866       | 3 753       | 3 577       | 3 435       |
| Resultat efter finansiella poster | 313         | 1 175       | 805         | 1 174       |
| Soliditet (%)                     | 41,4        | 40,6        | 38,6        | 37,2        |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 8 922 803                      | 750 028                   | <b>9 722 831</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 750 028                        | -750 028                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | 241 164                   | <b>241 164</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>9 672 831</b>               | <b>241 164</b>            | <b>9 963 995</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 9 672 831        |
| årets vinst                                 | 241 164          |
|   | <b>9 913 995</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 9 913 995        |
|   | <b>9 913 995</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3 865 697

3 752 950

**Summa rörelseintäkter**

**3 865 697**

**3 752 950**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 903 675

-2 047 717

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-353 477

-353 478

**Summa rörelsekostnader**

**-3 257 152**

**-2 401 195**

**Rörelseresultat**

**608 545**

**1 351 755**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

85 848

171 600

Räntekostnader och liknande resultatposter

-381 089

-348 508

**Summa finansiella poster**

**-295 241**

**-176 908**

**Resultat efter finansiella poster**

**313 304**

**1 174 847**

### Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder

53 400

-163 900

**Summa bokslutsdispositioner**

**53 400**

**-163 900**

**Resultat före skatt**

**366 704**

**1 010 947**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-125 540

-260 919

**Årets resultat**

**241 164**

**750 028**

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2          | 20 185 554        | 20 539 031        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>20 185 554</b> | <b>20 539 031</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>20 185 554</b> | <b>20 539 031</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 73 403            | 15 779            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 95 325            | 91 997            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>168 728</b>    | <b>107 776</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 7 168 321         | 6 947 726         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>7 168 321</b>  | <b>6 947 726</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>7 337 049</b>  | <b>7 055 502</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>27 522 603</b> | <b>27 594 533</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 9 672 831         | 8 922 803         |
| Årets resultat                               |            | 241 164           | 750 028           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>9 913 995</b>  | <b>9 672 831</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>9 963 995</b>  | <b>9 722 831</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 1 817 500         | 1 870 900         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>1 817 500</b>  | <b>1 870 900</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 3, 4       | 9 329 276         | 9 426 420         |
| Övriga skulder                               |            | 5 667 000         | 5 958 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>14 996 276</b> | <b>15 384 420</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 97 144            | 97 144            |
| Leverantörsskulder                           |            | 242 936           | 63 132            |
| Skatteskulder                                |            | 0                 | 43 091            |
| Övriga skulder                               |            | 20 243            | 22 934            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 384 509           | 390 081           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>744 832</b>    | <b>616 382</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>27 522 603</b> | <b>27 594 533</b> |

## 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

#### 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 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 449 520        | 23 449 520        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 449 520</b> | <b>23 449 520</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 910 489        | -2 557 011        |
| Årets avskrivningar                             | -353 477          | -353 478          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 263 966</b> | <b>-2 910 489</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 185 554</b> | <b>20 539 031</b> |

### Not 3 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 8 940 700        | 9 037 844        |
|  | <b>8 940 700</b> | <b>9 037 844</b> |

#### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 426 420 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 329 276        | 9 426 420        |
|                                    | <b>9 329 276</b> | <b>9 426 420</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 97 144           | 97 144           |
|                                    | <b>97 144</b>    | <b>97 144</b>    |

#### Not 5 Uppgifter om moderföretag

| Namn             | Org.nr      | Säte  |
|------------------|-------------|-------|
| Johan Östling AB | 559018-7570 | Luleå |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 906 000        | 13 906 000        |
|                      | <b>13 906 000</b> | <b>13 906 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

*Johan Östling*  
Johan Östling

2026-04-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-20

Advise North AB

*Claus Thingvall*  
Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

# Advise

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Valen Fastighets Aktiebolag**  
Org.nr 559066-5765

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valen Fastighets Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valen Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Valen Fastighets Aktiebolag 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.

# Aadvise

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Valen Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valen Fastighets Aktiebolag enligt god revisors sed 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.

# Advise

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå 2026-04-20

Advise North AB

*Claus Thingvall*

---

Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor