20250410094835

Varbergs Fastighets AB

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

VARBERGS FASTIGHETS AB

Org.nr 556082-0705

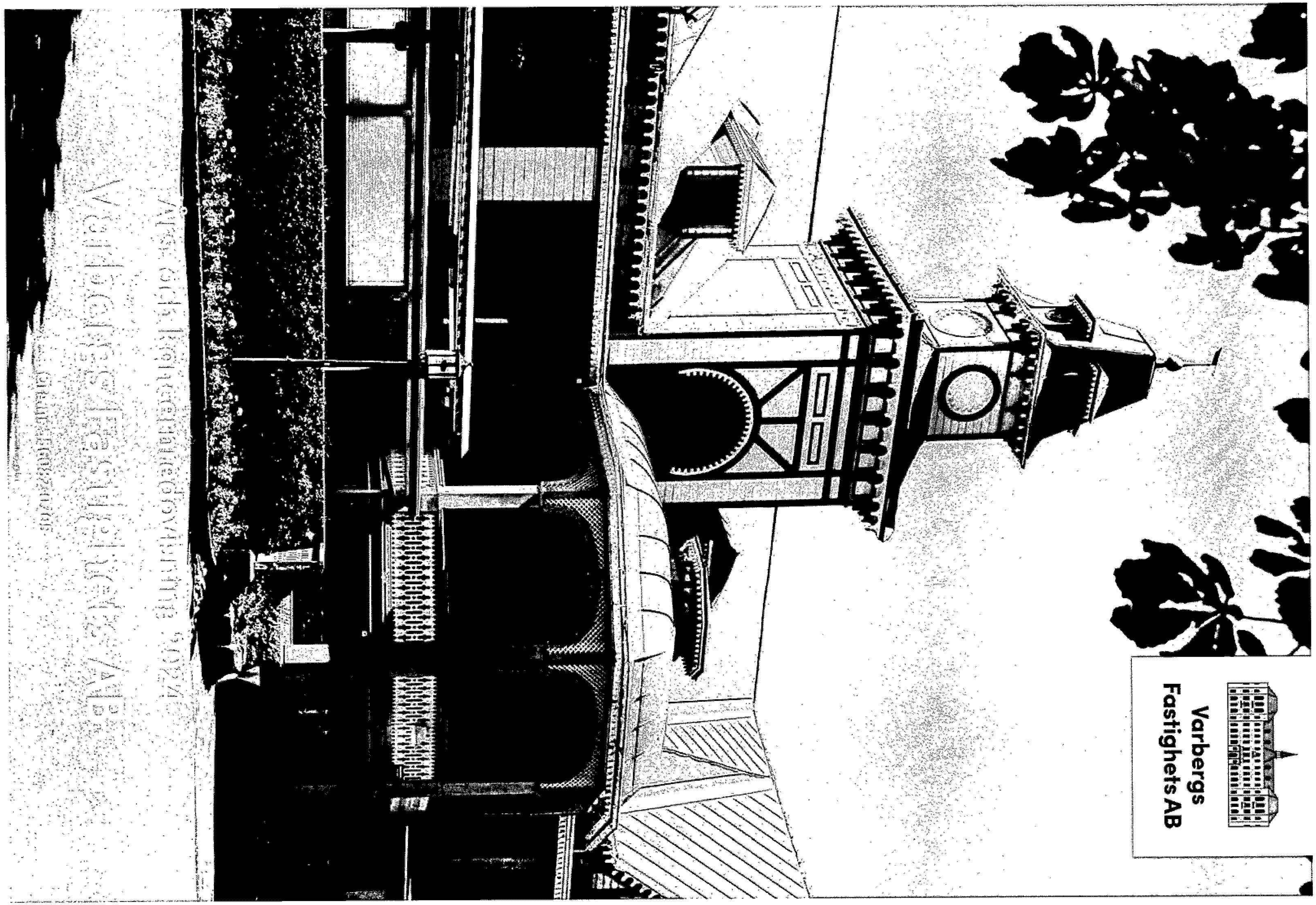
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Varbergs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 3 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar även att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Varberg 2025-04-07

Martin Rylander, VD



Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094487

Innehållsförteckning

VD summerar 2024 - tillväxt, hållbarhet och stabilitet 2
Kort om oss 3
Hållbarhetsrapport 4
Mål 4
Arbete med att skapa en färdplan mot klimatneutralitet 5
Förberedande arbete inför rapportering i linje med CSRD 5
Samhällsnytta 6
Byggande 7
Ekonomi 7
Miljö 8
Medarbetare 10
Förvaltningsberättelse 12
Nyckeltal 15
Förslag till disposition av företagets vinst 16
Resultaträkning 17
Balansräkning 18
Kassaflödesanalys 20
Noter 21
Underskrifter 32

Bilagor:
Revisionsberättelse
Granskningsrapport

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094888

VD summerar 2024 - tillväxt, hållbarhet och stabilitet

År 2024 präglas av strategisk utveckling, hållbarhetsinitiativ och fortsatt ekonomisk stabilitet för bolaget som har tagit viktiga steg inom sina fastighets- och projektverksamheter samt förstärkt det interna arbetet för att möta framtida behov.



Fastighetsutveckling och projektverksamhet

Ett av årets stora fokusområden har varit utvecklingen av Tullhuset, där en avsiktsförklaring tecknades med en operatör för den tänkta hotell- och restaurangverksamheten. Samtidigt fortsätter utvecklingen av Norra Västerport, där detaljplan för en fjärrkylacentral och kontorslokaler pågår. Denna satsning kommer att spela en nyckelroll i bolagets framtida utveckling.

Under året har en stor volym av byggprojekt färdigställts, var av flera är förskolor och skolor som byggts på uppdrag av Varbergs kommun. Den ökade konkurrensen i entreprenadupphandlingar har resulterat i fördelaktiga priser men även förhöjd konkursrisk inom branschen. En sådan situation hanterades under hösten när en byggentreprenör gick i konkurs.

Hållbarhet och energieffektivisering

VFAB har under året genomfört flera åtgärder för energieffektivisering. Tre nya solcellsanläggningar har installerats och vi har investerat i två batterilager som tas i drift under 2025.

Dessutom har bolaget stärkt sina upphandlingar med tydligare krav på klimatneutralitet samt arbetat förberedande med kommande rapporteringskrav enligt CSRD. Detta är steg som tar oss mot målet att vara klimatneutrala i det egna beståndet till 2035 och i hela verksamheten till 2045.

Ekonomi och intern utveckling

Trots högre räntor och lågkonjunktur har bolaget lyckats bibehålla goda ekonomiska resultat. Vår största kund är Varbergs kommun, som med parkeringshusen inräknat står för cirka 50 % av uthyrningen. Soliditeten är fortsatt stark, och framtidsutsikterna är positiva med förväntningar om sjunkande räntor.

Internt har vi utvecklat nya arbetssätt, inte minst genom flytt till nya lokaler. Vi har förbättrat informationshanteringen via ett nytt intranät och stärkt den ekonomiska styrningen. Samtidigt har bolaget haft låg personalomsättning, vilket vittnar om en stabil och attraktiv arbetsplats.

Spännande framtid

2024 har varit ett år av framsteg, där bolaget lagt en stabil grund för kommande satsningar. Så med fortsatt fokus på byggande åt kommunen, våra kulturfastigheter och stadsutveckling, särskilt i Norra Västerport och Åkulla, går vi in i framtiden med nyfikenhet, energi och tydliga mål.

Martin Rylander
Verkställande direktör

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

20250410094B9

Varbergs Fastighets AB

Kort om oss

Varbergs Fastighets AB (VFAB), med organisationsnummer 556082-0705 och säte i Varberg, är kommunens eget fastighetsbolag och bildades 1970. VFAB är ett helägt dotterbolag till Varbergs Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Varbergs kommun.

Vårt uppdrag

Vi ska medverka till utvecklingen av Varbergs kommun genom att bygga, utveckla och förvalta samhällsnyttiga och attraktiva fastigheter, samt bedriva parkeringsverksamhet genom våra parkeringshus.

Våra verksamhetsområden

Vi har tre affärsområden: fastighet, parkering och kommunala byggprojekt. Kopplat till bolagets affärer finns kompetens inom bland annat ekonomi, HR, kommunikation, upphandling och hållbarhet.

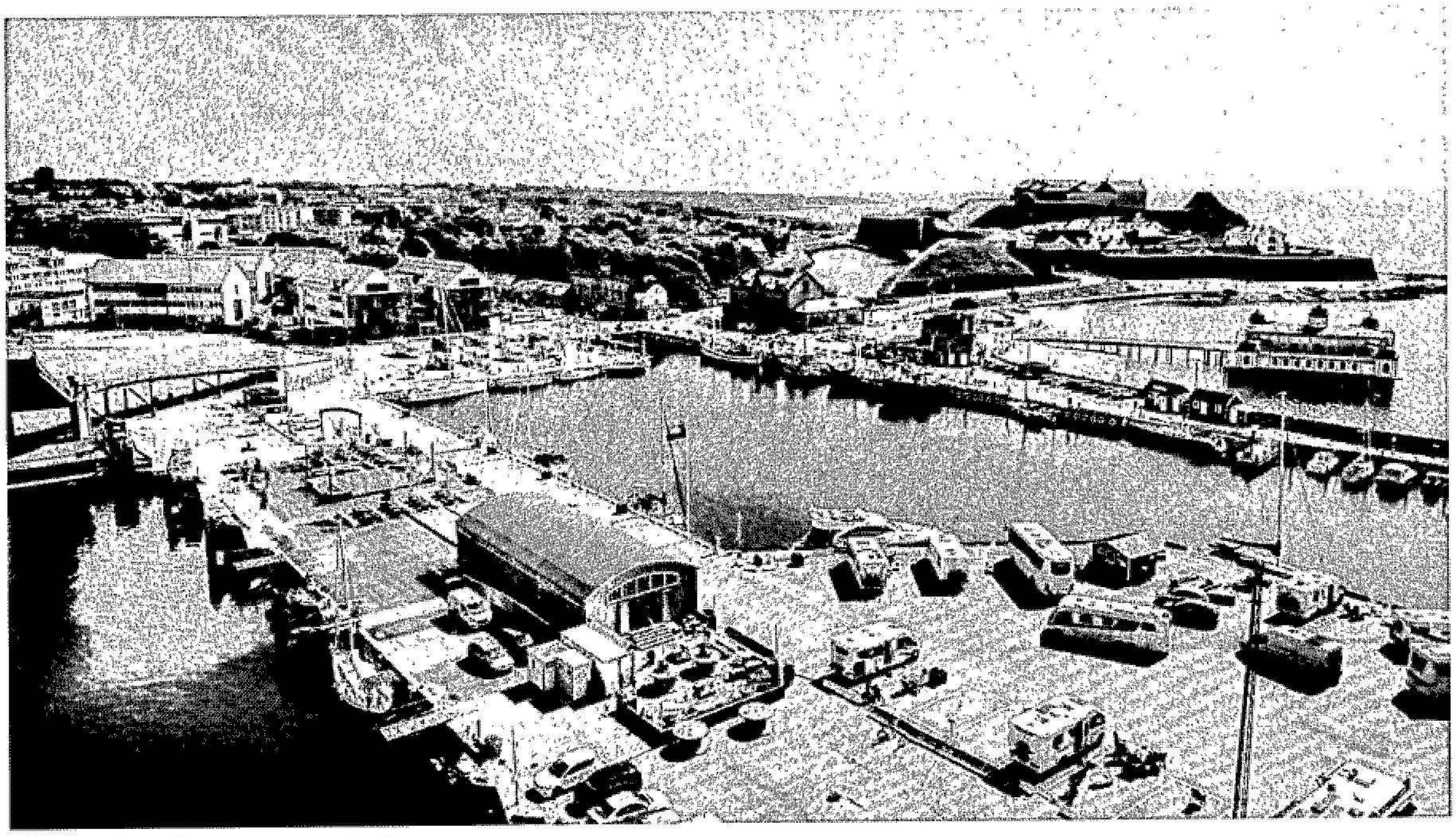


Bild över innerhamnen, tagen juni 2023.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

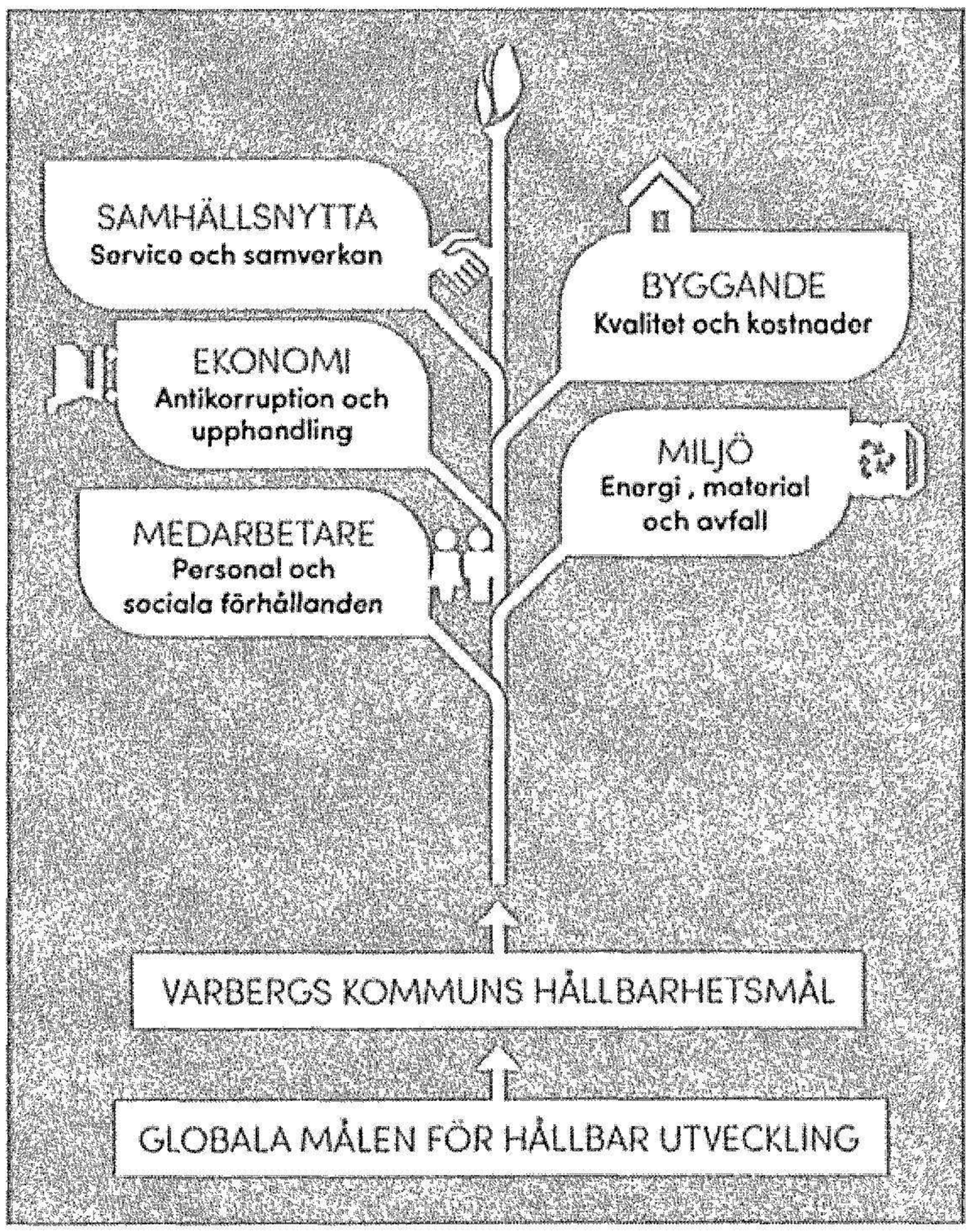
20250410094900

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet är något Varbergs Fastighets AB (VFAB) beaktar i alla bolagets affärer. Våra lösningar ska fungera både på kort och lång sikt. Vi arbetar strukturerat med hållbarhet – ekologisk, ekonomisk och social.

Mål

De globala målen och Varbergs kommuns hållbarhetsmål 2017–2025 ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Under 2024 reviderades målet om klimatpåverkan. Vi beslutade att vi ska vara klimatneutrala i det egna fastighetsbeståndet senast 2035 och klimatneutrala i hela vår verksamhet senast 2045.



Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094911

Arbete med att skapa en färdplan mot klimatneutralitet

Bolagets styrelse har tagit beslut att vi ska vara klimatneutrala i det egna fastighetsbeståndet senast 2035. Hela verksamheten ska vara klimatneutral senast 2045, vilket inkluderar projekt där kommunen är beställare. Under 2024 har ett analysarbete skett i syfte att kartlägga utsläppskällor i vår verksamhet, inklusive den påverkan som inköp ger (exempelvis energi, material och byggnation). Vi har även arbetat med kunskapslyft och testat oss fram i mindre pilotprojekt för att se hur vi kan ta oss an den stora utmaning som klimatmålen innebär.

Utifrån uppsatta mål och omvärldsanalys har vi arbetat med att identifiera vägar framåt för att nå målen. Vi har inkluderat övergripande mål i vår verksamhetsstyrning inför 2025. Därefter har fastighets- och projektavdelningen bearbetat de övergripande målen till avdelningsspecifika. De har utgått från förutsättningar som finns på respektive avdelning och de utsläpp som deras arbete innebär.

Ett mål för fastighetsavdelningen är att fasa ut kylmaskiner med klimatskadliga köldmedia. Ett annat är att mäta fastigheters klimatdata, både för intern analys i förbättringsarbete och för att kommuniceras externt med hyresgäster och brukare.

Projektavdelningen har mål att bli en mer aktiv beställare samt att använda upphandling för att ställa klimatkrav på både konsulter och entreprenörer. Under 2024 har vi testat flera vägar för att använda upphandling i syfte att sänka klimatutsläppen, exempelvis genom att ställa krav på ökat återbruk av produkter och material. Ett annat mål som testats är hur projektorganisationer kan arbeta med klimatbudget, potentialstudier, successiv klimatkalkylering och skarpare klimatdeklarationer. Utfallet från pilotstudierna ska följas upp under 2025 och utvecklas till rutiner för hur projekt ska drivas.

Förberedande arbete inför rapportering i linje med CSRD

I arbetet med att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor har vi utgått från den intressentanalys som gjordes under 2023 samt kartlagt våra värdekedjor uppströms och nedströms. Bolaget har många intressenter och de främsta identifierade är: ägare och politik, medarbetare, hyresgäster, kommunen som beställare, entreprenörer och leverantörer, lokalsamhället samt tysta intressenter. Intressent-analysen presenterades i års- och koncernredovisningen 2023.

Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys för att landa i väsentliga frågor men också som ett förberedande arbete inför CSRD-rapportering 2025. Bolagets väsentliga frågor identifierades som:

E1 – Klimatförändringar
E2 – Föroreningar
E4 – Biologisk mångfald & ekosystem
E5 – Cirkulär ekonomi
S2 – Anställda i värdekedja
S3 – Berörda samhällen
S4 – Konsumenter & slutanvändare
G1 – Ansvarsfullt företagande

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094922

Systemstöd för konsoliderad rapportering till kommunkoncernen har handlats upp och planer för utökad rapportering i linje med både CSRD och EU-taxonomin har tagits fram. Bolaget rapporterar sin del av verksamheten till koncernen inom Varbergs Stadshus AB.

Bolagets styrelse har under året haft strategidagar med tema hållbarhet. Detta upp till att de löpande informerats om progressen av det förberedande arbetet med CSRD-rapporteringen.

Samhällsnytta

Med samhällsnytta avser vi det värde och den effekt som projekt och processer får för det omgivande samhället.

Konst, demokrati och attraktiv stadskärna

Under 2024 har VFAB tillsammans med övriga inom kommunkoncernen påbörjat arbetet för kommunens gemensamma satsning - Konståret 2025, där Wallstreet är ett av inslagen. Wallstreet är en festival för konst i det offentliga rummet och syftar till att verka som en katalysator i frågor som rör platsers betydelse, gestaltad livsmiljö, konst och kultur. Projektet har även som avsikt att lyfta demokratifrågor i förhållande till våra gemensamma vardagsrum, såsom offentliga utemiljöer och kvartersmark.

Långsiktig utveckling av byggnad och plats

Ett av bolagets affärsmål är att samtliga fastigheter i det egna beståndet ska ha en unik fastighetvision. Visionen ska beskriva fastighetens förutsättningar och fungera som ett verktyg och riktlinje för strategisk utveckling vid såväl kort- som långsiktig planering. Även mjuka värden som social hållbarhet och samhällsnytta ingår. Under 2024 fastställdes process, mall och innehåll för arbetet och en vision för Societetshuset färdigställdes och beslutades. Omvärldsbevakning, dialog, samverkan internt och externt samt undersökning av allmänhetens tankar och idéer arbetades in i dokumentet.

Arbetet med att belysa våra fastigheter fortsätter. Under 2024 påbörjades ett projekt för fasadbelysning av Varmbadhuset. När ett belysningskoncept tas fram görs det i syfte att stärka upplevelsen av byggnad och plats. Arbetet görs i dialog med Kulturmiljö Halland och stadsarkitekt för att säkerställa att det harmoniserar med husets karaktär.

Ljusupplevelsen Rys och Mys går in på sitt femte år och VFAB är till stor del bidragande genom att sätta ljus på tongivande byggnader runt om i staden. Rys och Mys lyfter fram ett lekfullt sätt att ta sig an det offentliga rummet där generationsöverskridande möten och upptäcktsfärder sker i novembermörkret.

Vi stärker staden i samverkan

VFAB deltar i flera projekt som syftar till ökad samverkan och kraftsamling inom olika områden. Kommunen satsar fortsatt på att bli Årets stadskärna 2026 och VFAB är en aktiv part i arbetsgruppen. Under hösten beviljades projektet Framtidens platser i Halland – FramHall. Tillsammans med RISE, Varbergs kommun, Halmstads kommun, VIVAB, Högskolan i Halmstad med flera ska vi, med hjälp av metodiken framsyn, utforska framtidsscenarier för bland annat Norra Västerport och Badhusplatsen.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094493

Byggande

I rollen som kommunens byggbolag har VFAB ett stort ansvar att leverera projekt enligt den förväntade prisbilden och i rätt tid. I slutet av 2023 började materialpriserna sjunka, och trenden har fortsatt under 2024. Även entreprenadkostnader har blivit mer fördelaktiga på grund av arbetsmarknadsläget.

Vi hade fler byggprojekt i produktion under 2024 jämfört med 2023, men lyckades ändå minska avfallsmängderna mot föregående år.

Under året har flera av bolagets medarbetare deltagit i utbildningar och workshops gällande CSRD, EU-taxonomin, klimatneutralt- och cirkulärt byggande och återbruk. Strategidagar med tema hållbart byggande genomfördes, med besök hos både fastighetsägare och kommunala aktörer i Göteborg.

Vi har genomfört ett antal mindre pilotprojekt för att hitta sätt att sänka vår klimatbelastning genom att vara en aktiv beställare. Vi har satt krav vid upphandling och inkluderat klimatfrågan tydligare vid utvärdering. Flera av dessa pilotprojekt fortsätter under 2025 och 2026, och vi kommer utvärdera och utveckla rutiner successivt för framtiden.

I ett av våra större byggprojekt har vi under året arbetat igenom och skärpt hållbarhetskraven i upphandlingen. Där vi bland annat satt ett gränsvärde och ett målvärde att sträva mot för klimatpåverkan (kg CO_2e per m^2 BTA) och upphandlat krav på klimatdeklaration enligt kommande kravnivåer från Boverket, för att testa implementering innan lagkravet träder i kraft.

Varbergs kommun har haft en klimatstrategi ute på remiss under året. Bolaget har i svaret föreslagit ett samarbete med lokalförsörjningsavdelningen för att ta fram gemensamma hållbarhetskrav på byggprojekt, då dessa påverkar bolagets totala utsläpp mest och vi står inför många kommande projekt.

Ekonomi

I arbetet med antikorruption är inköpsprocessen och efterlevnad av lagen om upphandling de viktigaste verktygen. Detta säkerställer att VFAB inte opartiskt gynnar enskilda aktörer på marknaden.

Under året har vi arbetat vidare med kartläggning av inköpsprocessen. Detta för att se hur den kan effektiviseras samtidigt som inköpsfrågorna också behöver utvecklas på ett strategiskt plan.

Under 2024 genomfördes en entreprenörsdialog. Frågor kring bolagets entreprenadupphandlingar skickades till 18 leverantörer, 14 svar kom in. Fyra av de svarande bjöds in till en fördjupad dialog. Dessa möten skapar bättre förståelse, parterna emellan, och ger oss förutsättningar att ta fram ännu bättre upphandlingsunderlag.

För att tidigt hitta varningssignaler om ekonomiska oegentligheter följer vi upp samtliga kunder och leverantörer utifrån kreditrisker och skattesituation. Bolaget har även en så kallad visselblåsarfunktion som möjliggör för våra anställda att anonymt anmäla oegentligheter.

Addo Sign ID-nummer: 4f513e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094944

All form av bisyssla hos medarbetarna ska redovisas till bolaget och godkännas av VD. Detta kontrolleras årligen i samband med medarbetarsamtal.

Miljö

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra styrningen och uppföljningen inom miljöområdet. Arbetet utgår från vår miljöhandbok och vi är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas sedan 2017.

Viktiga miljöfrågor för oss är:

- Klimatpåverkan, kravställning, mätning och begränsning av utsläpp
- Energi
- Avfall
- Återbruk
- Material
- Certifiering av byggnader

Klimatpåverkan

Varje år sammanställer vi vår klimatpåverkan i ett klimatbokslut enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol. Detta innebär att vi kartlägger och mäter våra utsläpp i tre kategorier (Scope), där samtliga växthusgasutsläpp omräknas till koldioxidekvivalenter.

Under 2024 har vi arbetat med att analysera och inkludera Scope 3 i vårt klimatbokslut för att förbereda oss för nya redovisningskrav enligt CSRD. Arbetet fortsätter 2025 med att utveckla mätmetoder och nyckeltal för att bättre följa klimatpåverkan i våra projekt.

Den 1 januari 2022 infördes lagkrav (2021:787) på klimatdeklarationer för byggnader. Det innebär att klimatpåverkan från byggskedet kartläggs systematiskt antingen via schabloner eller produktspecifika data. Byggskedet innefattar råvaruförsörjning, tillverkning av byggmaterial, byggnation och transporter i samtliga led.

Under 2024 lämnade vi in fem klimatdeklarationer till Boverket. Informationen skickas in inför slutbesked. Vi har under året också förberett en upphandling inför vintern 2025 där vi ställer krav på klimatdeklarationer enligt de utökade kraven som Boverket väntas införa senast 2027. Syftet är att säkerställa att vi arbetar med klimatkrav genom hela byggprocessen, från idé till uppföljning.

Energi

Energifrågan har fortsatt varit viktig under 2024. Utöver löpande arbete med att optimera driften i våra fastigheter har vi satsat på solceller och batterilagring. Campus Varberg, Varmbadhuset och Stadshus C är byggnader som fått solceller under året och till redan befintliga solceller på Arena Varberg har en batterianläggning adderats. En liknande batterilösning planeras för parkeringshuset Briggen under 2025.

Solceller har även installerats på några av våra kommunala byggprojekt, bland annat Trönningenäs förskola, Limabacka gruppbostad, Bläshammar förskola och Trönningeskolans tillbyggnad.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094955

Från och med sommaren 2024 så har vi portföljhandel av el, vilket innebär att vi säkrar stor del av inköpet av el genom fast pris.

Energislag	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
El	MWh	2 507	2 354	2 588	2 546	2 658
Fjärrvärme	MWh	6 510	6 098	6 114	5 325	4 138
Gas	MWh	0	0	148	309	583
Pellets	MWh	0	0	0	1 610	1 943
Totalt	**MWh**	**9 017**	**8 452**	**8 850**	**9 790**	**9 322**

Avfall

Vi mäter det avfall som uppstår i byggprojekten samt den egna och hyresgästernas verksamheter.

Avfall i byggprojekt

Vi mäter avfallet i alla större entreprenader. I mindre entreprenader som genomförs inom befintliga ramavtal finns inte alltid förutsättningar att samla in information då detta arbetssätt inte stöds av befintliga ramavtal. Sedan augusti 2020 finns ett lagkrav om att vissa avfallsslag ska sorteras ut och förvaras skilda från varandra. Syftet med utsorteringskravet är att på sikt öka möjligheterna för återanvändning och materialåtervinning – alltså åstadkomma mer cirkulära flöden. Kravet följs upp i samband med miljöronder.

Avfall	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Avfall från byggprojekt	Ton	1 367	1 931	4 079	948	704

Avfallen för våra byggprojekt sköt i höjden 2022 trots låg produktionsvolym överlag. Anledningen var att ett projekt innehöll stora volymer schaktmassor. Om dessa massor exkluderas blev det en minskning mot toppåren 2021 och 2020 då stora projekt såsom simhall och särskilt boende genomfördes. Under 2023 var vi bättre på att mäta avfallsmängderna i de mindre entreprenaderna och vi hade många fler pågående projekt än åren innan, därav den höga avfallsmängden.

För 2024 så minskade vi avfallen i projekten gentemot föregående år. En stor del av avfallet kom från tre fotbollsplaner vars konstgräs byttes ut.

Avfall i fastigheter

Avfallet i våra fastigheter produceras av våra hyresgäster och deras verksamheter, vilket kan vara svårt att påverka som hyresvärd. Ökningen vi såg under 2021-2022 har avtagit och är nu tillbaka på 2019 års nivå. Vår ambition framåt är att hitta smartare lösningar i fastigheterna för att göra det lättare för hyresgästerna att sortera avfallet rätt. Avfallet från fastighetsbeståndet minskade för 2024 gentemot året före.

Avfall	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Avfall från fastigheter	Ton	233	255	285	267	238

Återbruk

Under året fortsatte vi våra satsningar inom återbruk. Ombyggnaden av Stadshus C stod färdigt och var vårt första projekt med en uttalad återbruksambition. Inför rivningen gjordes flera inventeringar

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094496

för att identifiera möjliga delar där återbruk skulle vara lämpligt. Teglet från den rivna byggnaden (tidigare fastighetsbeteckning Postmästaren 14) identifierades som ett av materialen som skulle ge högst klimatnytta vid återbruk. Teglet plockades ner och kom efter viss bearbetning att återbrukas på den nya fasaden. Exempel på annat som återbrukats i projektet är akustikplattor, belysningsarmaturer och väggpaneler i trä. Dörrar och en del möbler såldes på auktion.

Under 2024 deltog bolaget tillsammans med samhällsutvecklingskontoret på Varbergs kommun i ett demonstrationsprojekt för återbruk som en del av BRUKA Halland. I projektet gjordes under året en återbruksinventering inför rivningen av gamla Håstensskolan.

Material

Vi ställer krav på registrering i digital loggbok, SundaHus, i alla kommunala projekt samt i de projekt som görs i egen regi där så är lämpligt. Samtliga byggvaror och installationer registreras och delas in i olika kategorier, så kallade BSAB-koder. E-N och Z, kategorier som anses extra viktiga, ska vara A eller B-klassade, det vill säga uppfylla något av de två högsta betygen. Notera att avsaknaden av statistik för 2022 beror på att inga projekt där SundaHus har använts avslutades då.

SundaHus, avslutade projekt	2024	2023	2022	2021	2020
Andel A- och B-klassade produkter	86%	87%	-	90%	80%

Under 2024 har vi inom fastighetsförvaltningen börjat med att lägga in våra inköpta kemikalier i kemikaliehanteringssystemet EcoOnline och påbörjat riskbedömning på dessa.

Certifiering av byggnader

Certifiering används som ett verktyg för att säkerställa att de miljö- och tekniska krav som har satts upp för ett projekt eller en fastighet uppfylls. Under 2024 fick bolaget två projekt miljöcertifierade. Limabacka gruppbostad certifierades med Svanen och kvarteret Postmästaren certifierades med Miljöbyggnad Silver. Utöver dessa två projekt har vi under 2024 jobbat med ambitionen att få Bläshammar förskola, Limabacka förskola, Håstensskolan och Tångabergsskolan Svanenmärkta, men vissa av dessa är projekt som väntas pågå under några år framöver.

Medarbetare

Under året har vi internt haft ett stort fokus på kontorsflytten som genomfördes vid årsskiftet 2024/2025. Flertalet medarbetare har deltagit i olika arbetsgrupper och där igenom samverkat för att skapa bästa möjliga förutsättningar för vårt nya kontor och den nya arbetsmiljön.

Alla medarbetare samlas regelbundet för informationsmöten kring den löpande verksamheten. I augusti möttes vi för VFAB-dagar där fokus låg på vår verksamhetsplan och flytt. Detta för att få en gemensam bild av vårt uppdrag och hur vi samverkar bäst för att nå våra mål samt skapar bästa förutsättningar för vår nya arbetsplats.

Under 2024 arbetades vår personalhandbok igenom och finns nu på vårt nya intranät - Navet, en kanal för all information man som medarbetare kan behöva.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094497

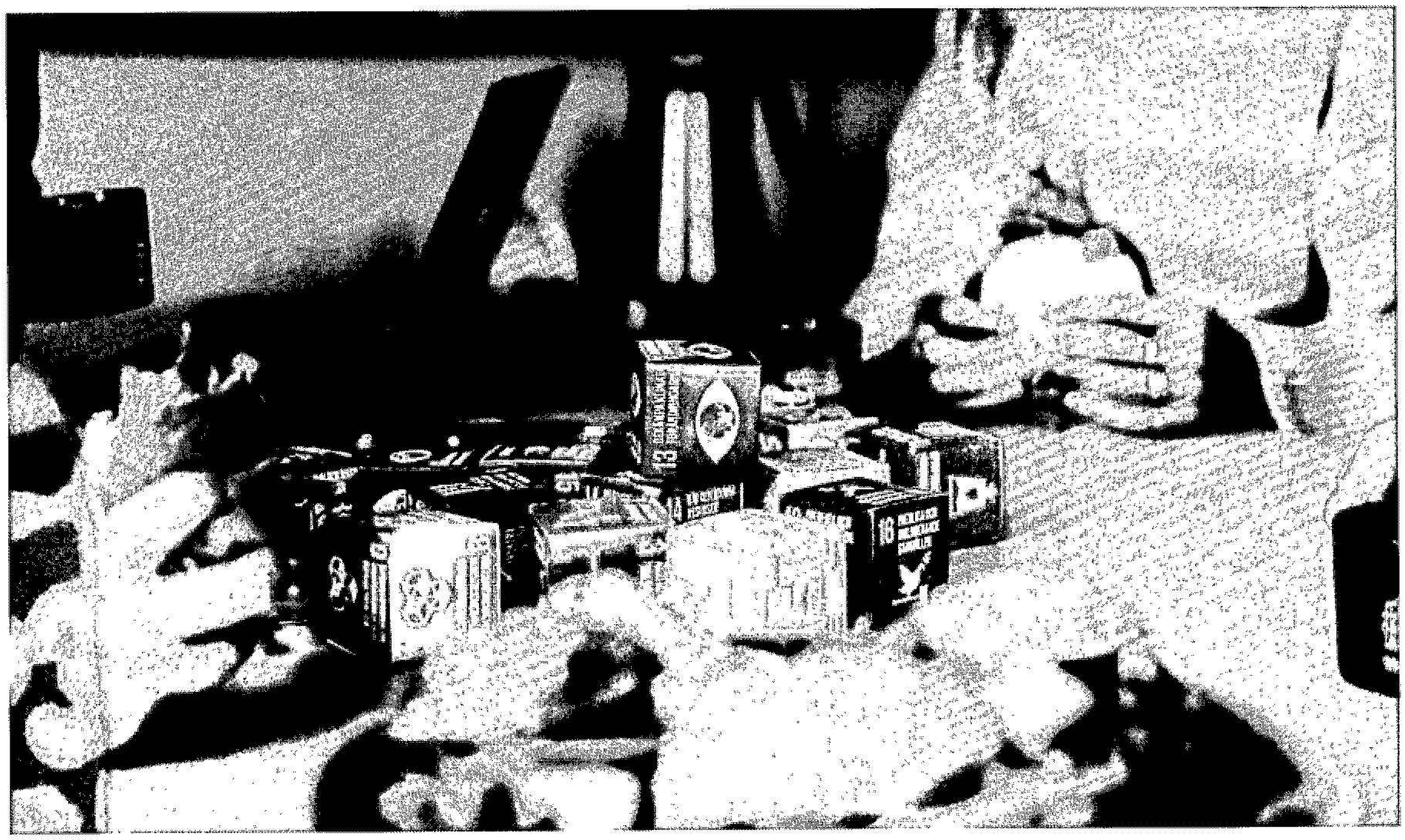
Flera chefer har gått en utbildning i Utvecklande Ledarskap. Det har även några av våra medarbetare gjort, utifrån att leda utan att vara chef. Detta kommer vi att arbeta vidare med. Alla chefer deltar också i chefs- och nätverksträffar inom Varbergs kommunkoncern.

Under 2024 valde vi att omorganisera fastighetsavdelningen för att kunna arbeta på ett mer effektivt och kundorienterat sätt.

Könsfördelningen i bolaget är jämn vilket även återspeglar sig i chefsleden. Under 2024 hade vi en mycket låg personalomsättning och rekrytering skedde till ett fåtal tjänster under året. Vi ser att vi är en arbetsgivare som lockar många sökande, vilket är glädjande.

Att vara en brygga mellan utbildning och arbetsliv är något vi gärna bidrar till. Under 2024 har vi haft två LIA-praktikanter, tagit emot praoelever under två veckor samt deltagit på MOA-mässan. Mässan besöks av Varbergs åttondeklassare och syftar bland annat till att stärka elevernas valkompetens.

Vi har totalt sett låga sjukskrivningstal och ser vikten av ett hållbart arbetsliv. Vi arbetar systematiskt med alla aspekter av vår gemensamma arbetsmiljö.



Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

20250410094498

Varbergs Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

2024 har varit ett intensivt och framgångsrikt år för Varbergs Fastighets AB (VFAB). Det har präglats av en stor projektvolym samtidigt som vi fortsatt förvalta och utveckla både befintliga fastigheter och nya exploateringsmöjligheter. Hållbarhetsarbetet har stått i fokus och intensifierats, delvis till följd av ny EU-lagstiftning, CSRD. Samtidigt har vi bibehållit hög effektivitet i det dagliga arbetet för att nå målen om klimatneutralitet och affärsmässig lönsamhet.

Fastighetsförvaltning och utveckling

Bolagets fastighetsbestånd har varit oförändrat under året. Ett strukturerat arbete med våra underhållsplaner har gjort att vi kunnat prioritera åtgärder som skapar värde för hyresgästerna.

Några större lokalanpassningar har genomförts. Dels uppdatering av teknik och vinterboning av Rotundan i Nöjesparken dels ombyggnaden av Stadshus C som även innefattar vårt nya kontor. Andra väsentliga underhållsåtgärder under året inkluderar renovering av tornet i Varmbadhuset, balkongrenovering på Stadshotellet i kvarteret Läkaren. Restaurering av interiören i det ena av de mytomspunna Tvillinghusen har genomförts för att bevara dess historiska karaktär.

Under året har bolaget deltagit i kommunens portföljhandel av el, vilket möjliggjort en effektiv prissäkring av vårt effektbehov. Vi har fortsatt att investera i energieffektivisering genom tre nya solcellsanläggningar: Stadshus C, Campus Varberg och Varmbadhuset. Samt två batterilager: Arena Varberg och Briggen, vilka färdigställs under 2025.

Ett nytt 12-årigt hyresavtal har tecknats med befintlig hyresgäst i Åkulla Friluftsgård, vilket inkluderar uppgradering av tio befintliga rum till hotellstandard, ett projekt som planeras att stå klart 2026.

Utvecklingen av Tullhuset har haft stort fokus under året. En avsiktsförklaring tecknades med en operatör för den tänkta hotell- och restaurangverksamheten och ett hyresavtal planeras för våren 2025. Detaljplanearbetet pågår och vi arbetar för en byggstart i januari 2027.

I utvecklingen av Norra Västerport pågår ett arbete med en detaljplan för fjärrkylacentral och kontorslokaler. Ett projekt som kommer intensifieras under kommande år och spela en viktig roll för bolaget framöver.

Kommunala projekt

Under 2024 har en stor volym av byggprojekt överlämnats till kommunen. Bland byggprojekt som färdigställts återfinns två förskolor, ett gruppboende, en räddningsstation och flertalet konstgräsplaner. Året har även inneburit flertalet förstudier och genomförda entreprenad-upphandlingar. Arbete som kommer att resultera i genomförande under kommande period.

Parkering

Statistiken för beläggningen i bolagets parkeringshus ligger på samma nivå som föregående år. Dagtid och vardagar har hög beläggning på platser för långtidsparkering (10h), medan korttidsparkeringen (3h) har hög beläggning under helger. Kvälls- och nattparkering är fortsatt låg med en något ökad försäljning av tillstånd för den här tiden på dygnet.

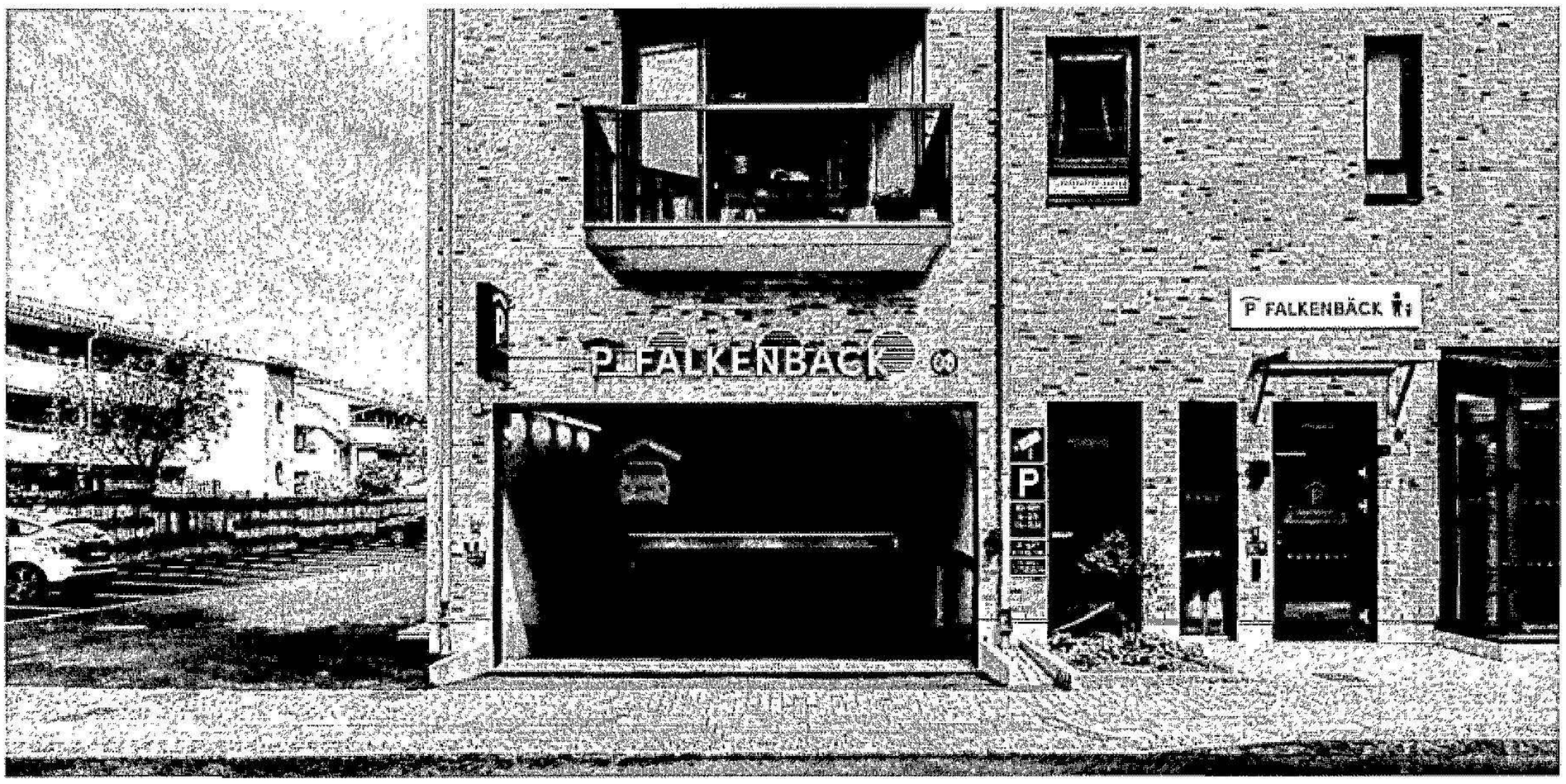
Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410094999

Under sommaren har det vid vissa tillfällen varit fullt i parkeringshusen. Likt tidigare år kan vi härleda dessa tillfällen till semesterperioder, evenemang i centrum och till viss del även väder.

I slutet av 2024 införde bolaget en differentierad prissättning för elbilsladdning, där laddning mellan klockan 22–06 erbjuds till halva priset. Syftet är att locka boende med elbil till parkeringshusen samt att minska effekttoppar i elnätet. En löpande utvärdering av detta prissystem kommer att genomföras.



Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar ett överskott på 16,5 mkr, vilket är 1,6 mkr bättre mot föregående år.

Hyresintäkterna har ökat med 10,7 mkr jämfört med föregående år. Den betydande ökningen förklaras huvudsakligen av en hög indexreglering, tillkommande hyresintäkter från färdigställda projekt samt intäkter från omsättningshyror.

Intäkterna för de kommunala byggprojekten har uppgått till 485,1 mkr, vilket är en ökning med 136,5 mkr jämfört med föregående år.

Personalkostnader har ökat med 4,2 mkr gentemot föregående år, vilket främst beror på högre pensionskostnader samt helårseffekt av de tjänster som tillsattes under 2023.

De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år, där räntekostnaderna har ökat med 6,2 mkr till följd av en högre räntenivå.

Investeringsvolymen i det egna fastighetsbeståndet har uppgått till 105,3 mkr vilket är en minskning från fjolårets 113,5 mkr. Större investeringar avser utveckling av Kv Postmästaren samt byggnation av parkeringshuset Falkenbäck.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095000

Under året gjordes en extern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet för det totala fastighetsbeståndet har ökat. Nedskrivningar och återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar har genererat en positiv resultatpåverkan på 1,7 mkr.

Upplåning för att finansiera pågående egna investeringsprojekt uppgår till 872,3 mkr. Ingen ny upplåning har skett under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inflationstakten verkar nu ha stabiliserats på lägre nivåer men osäkerheten kring framtida räntenivåer finns fortfarande. Det ekonomiska läget har påverkat våra hyresgäster inom restaurang- och butikverksamhet genom högre kostnader och en minskad konsumtion. Vakansgraden är idag låg, men det finns en viss risk för förändrade hyresintäkter och ökad vakansgrad på sikt.

En generellt lägre investeringsvilja inom byggsektorn har medfört att antalet anbud från företag har ökat vid entreprenadupphandlingar. Det leder till en konkurrens som medför fördelaktiga priser och stabilare kostnadskalkyler för beställaren men även en förhöjd risk till konkurser inom entreprenad-branschen på grund av lägre lönsamhet och sysselsättning.

Bolaget förväntar sig en fortsatt hög byggprojektvolym eftersom Varberg är en växande kommun där behovet av skolor, förskolor, äldreboende och övriga serviceanläggningar fortfarande är högt. I våra egna utvecklingsprojekt ligger stor fokus på Norra Västerport och Tullhuset.



Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410009501

Nyckeltal

Fastighetsutveckling & förvaltning	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
LOA/BTA	%	90,4	90,4	90,3	-	-
Drift & underhållskostnad	kr/kvm	215	224	194	181	182
Hyresintäkter	kr/kvm	921	865	789	718	780
Investeringsvolym / anläggningstillgångar *	%	10,2	11,8	10,7	5,6	4,8
Vakansgrad	%	0,2	0,1	0,3	0,5	0,5
Kundnöjdhet	index	74,0	67,0	73,0	56,7	69,6

Projektverksamhet	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Produktionskostnad per barn	tkr	517,6	-	657,3	297,0	384,0
Projektkostnad VFAB / BTA	tkr	24,9	7,4	31,6	31,4	22,3
Projektkostnad VFAB / Budget från projektdirektiv	%	89,6	69,2	93,2	96,6	102,2
Awikelse projektkostnad mot budget på avslutade projekt	mkr	25,1	5,4	8,4	25,4	-1,2

Parkeringsverksamhet	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Drift & underhållskostnader / parkeringsplats	kr/st	2 475	2 003	2 585	2 109	1 709
Kontrollavgifter	antal	439	556	588	792	1 010
Kundnöjdhet parkeringsverksamhet	index	-	-	77,8	77,9	95,2
Parkeringsplatser med laddningmöjlighet	%	3,8	3,3	3,3	3,3	2,9

Medarbetare	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Medeltal anställda	antal	43	41	38	34	35
Ålder < 30 år	%	6	7	7	5	8
Ålder 30 - 39 år	%	35	33	35	44	43
Ålder 40 - 49 år	%	26	33	33	24	23
Ålder 50 - 59 år	%	24	20	23	26	23
Ålder > 60 år	%	9	7	2	1	3
Kvinnor	%	48	46	48	47	49
HME, Hållbart medarbetarengagemang	index	-	-	4,07	-	-
Sjukfrånvaro	%	3,9	3,5	3,8	4,1	3,2

Ekonomi	Enhet	2024	2023	2022	2021	2020
Genomsnittlig kostnadsränta	%	3,1	2,6	1,6	1,5	2,2
Gröna lån	%	35,0	28,1	16,6	9,9	9,9
Justerad soliditet	%	36,6	39,2	42,1	38,7	37,4
Kassalikviditet **	ggr	1,0	1,7	1,4	1,2	1,3
Koncernbidrag	mkr	4,8	3,7	6,9	8,5	9,6
Lånevolym	mkr	872,3	872,3	772,3	707,3	707,3
Personalkostnader / anställd	mkr	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Resultat efter finansiella poster	mkr	16,5	14,9	14,6	16,0	11,5
Räntabilitet på eget kapital	%	13,0	12,6	13,5	15,9	11,3
Räntabilitet på totalt kapital	%	3,9	3,3	2,7	3,0	3,0
Räntetäckningsgrad	ggr	1,6	1,7	2,2	2,5	1,7
Soliditet	%	11,2	10,7	11,1	11,4	11,2
Balansomslutning	mkr	1 125,5	1 103,2	974,7	883,7	910,5
Investeringsvolym	mkr	105,3	113,5	94,4	46,2	38,7

** Beräkning avser hela fastighetsbeståndet inkl p-hus*

*** Inkl checkkredit (15 mkr)*

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095502

Förslag till disposition av företagets vinst

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	111 274 661
Aktieägartillskott	0
Årets resultat	2 165 343
	113 440 004

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 113 440 004 kronor.

Koncernbidrag och soliditet

Bolaget har lämnat 4 780 tkr i koncernbidrag till moderbolaget Varbergs Stadshus AB. Soliditeten uppgår till 11,2% och beaktas även övervärdena i fastighetsbeståndet så uppgår den justerade soliditeten till 36,6%.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §2-3 st (försiktighetsregeln).

Förändring eget kapital, tkr

Moderbolag	**Aktiekapital**	**Bundna reserver**	**Fritt EK**
Belopp vid årets ingång	1 000	210	111 275
Aktieägartillskott			0
Utdelning			0
Årets resultat			2 165
Redovisat värde vid årets slut	**1 000**	**210**	**113 440**

Koncern	**Aktiekapital**	**Annat EK**
Belopp vid årets ingång	1 000	117 000
Aktieägartillskott		0
Utdelning		0
Årets resultat		8 462
Redovisat värde vid årets slut	**1 000**	**125 462**

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095503

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	6	131 737	121 002	131 737	121 002
Intäkter byggentreprenader		485 138	348 611	485 138	348 611
Aktiverat arbete för egen räkning		1 974	1 806	1 974	1 806
Övriga rörelseintäkter	2	16 353	13 998	16 353	13 998
Summa intäkter		**635 202**	**485 417**	**635 202**	**485 417**
Kostnader byggentreprenader		-474 092	-338 648	-474 092	-338 648
Övriga externa kostnader	3,6	-48 971	-46 667	-49 918	-47 659
Personalkostnader	4	-35 993	-31 779	-35 993	-31 779
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-34 626	-34 757	-33 679	-33 764
Övriga rörelsekostnader		-450	0	-450	0
Summa kostnader		**-594 132**	**-451 851**	**-594 132**	**-451 850**
Rörelseresultat		**41 070**	**33 566**	**41 070**	**33 567**
Finansiella intäkter		2 799	2 574	2 799	2 573
Finansiella kostnader		-27 398	-21 234	-27 398	-21 234
Resultat efter finansiella poster		**16 471**	**14 906**	**16 471**	**14 906**
Bokslutsdispositioner	7	-4 780	-3 693	-12 701	-4 487
Resultat före skatt		**11 691**	**11 213**	**3 770**	**10 419**
Skatt på årets resultat	8	-374	0	-374	0
Uppskjuten skatt	8	-2 855	-1 606	-1 231	-1 441
Årets resultat		**8 462**	**9 607**	**2 165**	**8 978**

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Balansräkning

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
Tillgångar		**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9,10	977 016	812 356	949 327	783 817
Inventarier, verktyg och installationer	11	40 730	13 781	40 482	13 437
Pågående nyanläggningar	12	16 823	138 244	16 823	138 244
		1 034 569	**964 381**	**1 006 632**	**935 498**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterföretag	13	0	0	2 869	2 869
Fordringar hos dotterföretag		0	0	25 554	26 552
		0	**0**	**28 423**	**29 421**
Summa anläggningstillgångar		**1 034 569**	**964 381**	**1 035 055**	**964 919**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 950	4 103	2 950	4 103
Fordringar hos koncernföretag		34	111	34	111
Fordringar hos Varbergs kommun	14	81 416	123 008	81 416	123 008
Skattefordringar		0	421	0	421
Övriga fordringar		1 208	5 477	1 206	5 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 328	5 708	5 328	5 708
		90 936	**138 828**	**90 934**	**138 826**
Summa omsättningstillgångar		**90 936**	**138 828**	**90 934**	**138 826**
Summa tillgångar		**1 125 505**	**1 103 209**	**1 125 989**	**1 103 745**

20250410095504

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Balansräkning Skulder och eget kapital	Not	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	16	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver		0	0	210	210
Fria reserver/Balanserat resultat	17	0	0	111 275	102 297
Årets resultat	17	0	0	2 165	8 978
Annat eget kapital inklusive årets resultat		125 462	117 000	0	0
Summa eget kapital		**126 462**	**118 000**	**114 650**	**112 485**
Obeskattade reserver	18	0	0	14 171	6 250
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	11 064	8 208	8 090	6 859
		11 064	**8 208**	**8 090**	**6 859**
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		12 209	12 209	12 209	12 209
Skuld till Varbergs kommun	20	872 270	872 270	872 270	872 270
		884 479	**884 479**	**884 479**	**884 479**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		59 704	52 665	59 704	52 665
Skulder till dotterföretag		0	0	1 099	1 151
Skulder till koncernföretag		8 626	7 612	8 626	7 612
Aktuella skatteskulder		109	0	109	0
Övriga skulder		15 664	13 336	15 664	13 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 397	18 909	19 397	18 909
		103 500	**92 522**	**104 599**	**93 672**
Summa skulder och eget kapital		**1 125 505**	**1 103 209**	**1 125 989**	**1 103 745**

20250411009505

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	Koncern		Moderbolag	
		2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		41 070	33 566	41 070	33 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	35 077	34 898	34 130	33 905
Erhållen ränta		2 799	2 574	2 799	2 573
Erlagd ränta		-27 398	-21 234	-27 398	-21 234
Betald inkomstskatt		156	232	156	232
Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital		**51 704**	**50 036**	**50 757**	**49 043**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		47 522	-50 125	47 471	-50 125
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		9 731	17 487	9 731	16 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**108 957**	**17 398**	**107 959**	**15 522**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-105 264	-113 537	-105 264	-113 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-105 264**	**-113 537**	**-105 264**	**-113 537**
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån		0	100 000	0	100 000
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		0	0	998	1 876
Lämnade koncernbidrag		-3 693	-3 861	-3 693	-3 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 693**	**96 139**	**-2 695**	**98 015**
Årets kassaflöde		**0**	**0**	**0**	**0**

20250410093506

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095507

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1
Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att ge en mer rättvisande bild har koncernvalutakonto omklassificerats från kassa och bank till fordran/skuld Varbergs kommun.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde om de beräknas ge företaget ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095508

Byggnad/komponent	
Platta/grund	35-100 år
Stomme	30-100 år
Stomkompletteringar	30-60 år
Fönster/dörrar	10-35 år
Utvändigt ytskikt	10-60 år
Tak	15-40 år
Invändigt ytskikt	7-30 år
Ventilation	15-45 år
El	15-40 år
Värme	15-45 år
Vatten och avlopp	15-45 år
Pool på tak	20 år
Markanläggningar	15-20 år
Inventarier/byggnadsinventarier	5-15 år
Hyresgästanpassningar	Över kontraktstid
Mark	-

Avvikande från ovanstående är flyktingbostäder byggda som paviljonger, dessa har en avskrivningstid på 10-15 år, vilket beror på bygglov samt bedömd livslängd. Några fastigheter har också en tidigare restpost med avskrivningstid på 60-80 år. Variationerna i avskrivningstider beror på att det är flera olika typer av fastigheter.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar
När det finns en indikation på att värdet för tillgång minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs det ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs det per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar i posten avskrivningar.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilken klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095509

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten avskrivningar.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivnings-beloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattningar).

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Ersättning till anställda
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att dela ut en ersättning.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer
Planer för vilka pensionspremier som betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avslutar en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämnar ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095510

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Inkomstskatter
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal- löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränta och utdelning
Intäkter redovisas när ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektiv räntemetod. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat bolagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095111

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringen av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncernuppgifter

Moderföretaget Varbergs Fastighets AB ingår i en koncern med dotterföretaget Kurorten 1 i Varberg KB, org.nummer 916822-5754.

Not 2	Koncern		Moderbolag	
Övriga rörelseintäkter	2024	2023	2024	2023
Debiterad el, värme och vatten	4 000	3 548	4 000	3 548
Försäkringsersättningar	281	897	281	897
Övriga intäkter	12 072	9 553	12 072	9 553
Redovisat värde vid årets slut	**16 353**	**13 998**	**16 353**	**13 998**

Not 3	Koncern		Moderbolag	
Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2024	2023	2024	2023
Revisionstjänst Falkenberg AB				
Revisionsuppdrag	-87	-85	-87	-85
Rådgivning	-25	-35	-25	-35
Vid årets slut	**-112**	**-120**	**-112**	**-120**
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	-38	-31	-38	-31
Vid årets slut	**-38**	**-31**	**-38**	**-31**
Redovisat värde vid årets slut	**-150**	**-151**	**-150**	**-151**

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Medelantalet anställda	43	41	43	41
Varav kvinnor	47%	46%	47%	46%
Redovisning av könsfördelning i företagsledning				
Andel kvinnor i styrelsen	63%	63%	63%	63%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse och VD	-2 068	-1 837	-2 068	-1 837
Övriga anställda	-24 423	-21 065	-24 423	-21 065
Sociala kostnader	-7 738	-6 977	-7 738	-6 977
(varav pensionskostnader VD)	-357	-381	-357	-381
(varav pensionskostnader övriga)	-3 515	-2 324	-3 515	-2 324
Övriga personalkostnader	-1 764	-1 900	-1 764	-1 900
Redovisat värde vid årets slut	**-35 993**	**-31 779**	**-35 993**	**-31 779**

Not 5 Avskrivning enligt plan	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Byggnader, mark och markanläggningar	-36 044	-31 791	-35 193	-30 948
Inventarier, verktyg och installationer	-2 731	-2 966	-2 635	-2 816
Nedskrivning	-3 452	0	-3 452	0
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	7 601	0	7 601	0
Redovisat värde vid årets slut	**-34 626**	**-34 757**	**-33 679**	**-33 764**

Not 6 Operationell leasing	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-256	-203	-256	-203
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-471	-73	-471	-73
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-297	-372	-297	-372
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	143 215	132 935	143 215	132 935
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	363 512	333 850	363 512	333 850
Förfaller till betalning senare än fem år	246 217	212 561	246 217	212 561
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	752 944	121 002	752 944	121 002

Not 7 Bokslutsdispositioner	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	0	0	-7 921	-794
Koncernbidrag	-4 780	-3 693	-4 780	-3 693
Summa	**-4 780**	**-3 693**	**-12 701**	**-4 487**

20250410009512

Addo Sign ID-nummer: 4f5f1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Not 8 Skatt på årets resultat	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Aktuell skattekostnad	-374	0	-374	0
Uppskjuten skatt	-2 855	-1 606	-1 231	-1 441
Redovisat värde vid årets slut	**-3 229**	**-1 606**	**-1 605**	**-1 441**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	11 691	11 213	3 770	10 419
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 408	-2 310	-777	-2 146
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-457	-23	-464	-21
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	10	9	10	9
Skatt hänförlig till tidigare år	-374	0	-374	0
Under året utnyttjande av tidigar års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0	718		718
Redovisad skattekostnad	**-3 229**	**-1 606**	**-1 605**	**-1 441**

Not 9 Byggnader och mark	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 234 996	1 174 480	1 181 225	1 120 709
Nyanskaffningar	61 874	12 647	61 874	12 647
Omklassificeringar	134 681	47 869	134 681	47 869
Vid årets slut	**1 431 551**	**1 234 996**	**1 377 780**	**1 181 225**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-385 754	-353 963	-377 608	-346 661
Årets avskrivning enligt plan	-36 045	-31 791	-35 194	-30 947
Vid årets slut	**-421 799**	**-385 754**	**-412 802**	**-377 608**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-36 886	-36 886	-19 800	-19 800
Under året återförda nedskrivningar	7 600	0	7 600	0
Årets nedskrivningar	-3 450	0	-3 451	0
Vid årets slut	**-32 736**	**-36 886**	**-15 651**	**-19 800**
Redovisat värde vid årets slut	**977 016**	**812 356**	**949 327**	**783 817**

20250410095513

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095514

Not 9	Koncern		Moderbolag	
Byggnader och mark	2024	2023	2024	2023
Fastigheter - bokfört värde				
Läkaren 9 (Stadshotellet mfl)	176 357	180 810	176 357	180 810
Kv. Postmästaren	159 092	20 945	159 092	20 945
L:a Magasinet	858	967	858	967
Getakärr 5:129 (Apelvikstrand)	17 501	18 145	17 501	18 145
Björnen 7	51 764	54 260	51 764	54 260
Paviljonger	34 848	41 246	34 848	41 246
Getakärr 3:63 (Fästningsterrassen)	21 909	24 472	21 909	24 472
Societen 1	11 723	12 316	11 723	12 316
Rådhuset 20	27 223	26 745	27 223	26 745
Getakärr 9:14 (Campus)	100 678	103 854	100 678	103 854
Knutsböke 1:3, 1:12, 1:14, 1:17 (Åkulla friluftsgård)	20 645	17 851	20 645	17 851
Nöjesparken 1	87 805	74 813	87 805	74 813
Lorensberg 18	74 250	75 684	74 250	75 684
Getakärr 9:14 (Hamnpaviljongen)	9 404	9 645	9 404	9 645
Briggen 4	14 132	14 599	14 132	14 599
Kanngjutaren 1:24	7 471	7 616	7 471	7 616
Kyrkoherden 5	901	939	901	939
Trädgården	41 248	42 009	41 248	42 009
Falkenbäck	37 584	0	37 584	0
Getakärr 9:9	16 253	17 459	16 253	17 459
Skepparen 19 (Varmbadhuset)	27 689	28 539	0	0
Tullhuset inkl servicebyggnad hamnen	19 497	19 914	19 497	19 914
Komedianten 1	6 622	6 770	6 622	6 770
Prostlyckan 4	4 465	4 552	4 465	4 552
Kåsa Bastu	2 696	2 925	2 696	2 925
Kallbadhuset	4 401	5 281	4 401	5 281
Redovisat värde vid årets slut	**977 016**	**812 356**	**949 327**	**783 817**

Not 10	Koncern		Moderbolag	
Upplysningar om verkligt värde på byggnader och mark	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 593 360	1 593 360	1 563 360	1 563 360
Årets förändring	49 170	0	43 670	0
Vid årets slut	**1 642 530**	**1 593 360**	**1 607 030**	**1 563 360**

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095115

Not 11 Inventarier och byggnadsinventarier	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	97 904	91 963	97 070	91 130
Nyanskaffningar	30 130	5 941	30 130	5 940
Avyttringar och utrangeringar	-1 290	0	-1 289	0
Vid årets slut	**126 744**	**97 904**	**125 911**	**97 070**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-84 123	-81 157	-83 633	-80 817
Avyttringar och utrangeringar	839	0	839	
Årets avskrivning enligt plan	-2 730	-2 966	-2 635	-2 816
Vid årets slut	**-86 014**	**-84 123**	**-85 429**	**-83 633**
Redovisat värde vid årets slut	**40 730**	**13 781**	**40 482**	**13 437**

Not 12 Pågående nybyggnationer	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	138 244	91 304	138 244	91 304
Nyanskaffningar	13 260	94 950	13 260	94 950
Avyttringar och utrangeringar	0	-141	0	-141
Omklassificeringar	-134 681	-47 869	-134 681	-47 869
Vid årets slut	**16 823**	**138 244**	**16 823**	**138 244**
Specifikation pågående nybyggnationer				
Solceller och batterilagring	7 471	0	7 471	0
Tullhuset och Kallbadhuset	2 883	0	2 883	0
Flytt till Drottninggatan 9	1 210	0	1 210	0
Kv Läkaren	504	0	504	0
Getakärr 9:9	470	0	470	0
P-hus Västerport	459	0	459	0
Kv Postmästaren	0	97 388	0	97 388
P-hus Falkenbäck	0	34 007	0	34 007
Rotundan	0	2 922	0	2 922
Eternitbyggnad	879	560	879	560
Övriga projekt	2 947	3 367	2 947	3 367
Redovisat värde vid årets slut	**16 823**	**138 244**	**16 823**	**138 244**

Not 13 Andelar i koncernföretag			Moderbolag 2024	 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början			2 869	2 869
Redovisat värde vid årets slut			**2 869**	**2 869**
Specifikation över bolagets andelar i koncernföretag	**Eget kapital**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	
Kurorten 1 i Varberg KB org.nr 916822-5754, säte Varberg	3 329	99	2 869	

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Not 14	Koncern		Moderbolag	
Kortfristig skuld/fordran hos Varbergs kommun	2024	2023	2024	2023
Koncernkonto*	89 120	124 137	89 120	124 137
Övrigt	-7 704	-1 129	-7 704	-1 129
Summa	**81 416**	**123 008**	**81 416**	**123 008**

**Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av kommunen*

Not 15	Koncern		Moderbolag	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023	2024	2023
Upplupna hyror	2 145	2 875	2 145	2 875
Övriga poster	3 183	2 833	3 183	2 833
Redovisat värde vid årets slut	**5 328**	**5 708**	**5 328**	**5 708**

Not 16	Moderbolag	
Antal aktier	2024	2023
Antal aktier	10 000	10 000
Redovisat antal vid årets slut	**10 000**	**10 000**

Not 17	Moderbolag	
Disposition av vinst eller förlust	2024	2023
Balanserade vinstmedel	111 275	102 297
Årets resultat	2 165	8 978
Stående vinstmedel	**113 440**	**111 275**
I ny räkning balanseras	113 440	111 275
Redovisat värde vid årets slut	**113 440**	**111 275**

Not 18	Koncern		Moderbolag	
Obeskattade reserver	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	0	0	14 171	6 250
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**	**14 171**	**6 250**

Not 19	Koncern		Moderbolag	
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Temporär skillnad skattemässiga och redovisnings-mässiga avskrivningar	0	17 985	0	15 011
Nedskrivning byggnad	6 921	0	6 921	0
Redovisat värde vid årets slut	**6 921**	**17 985**	**6 921**	**15 011**
Föregående år				
Temporär skillnad skattemässiga och redovisnings-mässiga avskrivningar	0	15 473	0	14 123
Nedskrivning byggnad	7 265	0	7 265	0
Redovisat värde vid årets slut	**7 265**	**15 473**	**7 265**	**14 123**

20250410095316

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

Not 20 Långfristiga skulder till Varbergs kommun	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	872 270	872 270	872 270	872 270
Summa	**872 270**	**872 270**	**872 270**	**872 270**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Förutbetalda hyresintäkter	9 116	9 065	9 116	9 065
Upplupna löner och sociala avgifter	1 783	1 691	1 783	1 691
Övriga poster	8 498	8 153	8 498	8 153
Summa	**19 397**	**18 909**	**19 397**	**18 909**

Not 22 Ej likviditetspåverkande poster i kassaflödesanalys	Koncern 2024	 2023	Moderbolag 2024	 2023
Avskrivningar och nedskrivningar	34 627	34 757	33 680	33 764
Utrangering K3	450	141	450	141
Summa	**35 077**	**34 898**	**34 130**	**33 905**

20250410095517

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Varbergs Fastighets AB

20250410095518

Underskrifter

Varberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hanna Netterberg
Ordförande

Kent Norberg
Vice ordförande

Lasse Sundberg
Ledamot

Nathalie Nilsson
Ledamot

Pierre Ringborg
Ledamot

Martin Rylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

BankID

MARTIN RYLANDER
VD
ZUahSx8FqLh2SXP1NF9GnA *2025-03-13 13:11:44Z*

BankID

KENT NORBERG
LH05SH/uVkb9oLvUgbGiXw *2025-03-13 13:38:20Z*

BankID

LASSE SUNDBERG
PtgcxR2IUeD0/aOtEzcziQ *2025-03-13 16:50:59Z*

BankID

PIERRE RINGBORG
Ir/39WBOeAwGAU+lnI+3vQ *2025-03-13 17:30:22Z*

BankID

Hanna Jenny Netterberg
JRoxbGUbJTPXliHDyA3v8g *2025-03-14 08:42:44Z*

BankID

Nathalie Ingrid Nilsson
DUNgGVKKMizHnneAx3bNdQ *2025-03-14 08:54:38Z*

BankID

Erika Johanna Svensson
tfybsN2qYKUDmOOjA9b8Ow *2025-03-14 09:19:57Z*

BankID

JONAS EINARSSON
0zTpMABjK8mAQQ/0g/L7tw *2025-03-14 09:33:53Z*

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c
20250410095519

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

20250410095520

Dokument i försändelsen

Årsredovisning 2024.pdf *SHA256: 2d0f2c2db04005d477b2ea51b2870b1af30a566ce028f9b3b00c75d2a10ad1d6*

Addo Sign ID-nummer: 4f5f13e1-2b25-4adc-9332-01dcb0d7f75c

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

20250410095211

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs fastighetsaktiebolag
Org.nr 556082-0705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-11. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra

Penneo dokumentnyckel: FT6V7-ESBY7-4N6UN-VMTB1-QO41K-UXEXD

20250410009522

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varbergs fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Penneo dokumentnyckel: FT6V7-ESBY7-4N6UN-VMTB1-QO41K-UXEXD

20250410009523

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falkenberg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisionstjänst Falkenberg AB

Penneo dokumentnyckel: FT6V7-ESBY7-4N6UN-VMTB1-QO41K-UXEXD

20250410009524

REVISIONS
TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: FT6V7-4N6UN-VMTB1-QO41K-UXEXD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250410095325

Erika Johanna Svensson
Revisor
Serienummer: 44730228da87df[…]cce7daf6d4175
IP: 20.240.xxx.xxx
2025-03-14 09:20:36 UTC

JONAS EINARSSON
Revisor
På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB
Serienummer: 190bc22f78c450[…]7f069f8b56747
IP: 20.240.xxx.xxx
2025-03-14 09:43:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: FT6V7-E5B7-4N6UN-VMTB1-QO41K-UXEXD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.