

**Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag**  
**Org nr 556509-7911**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	15
- koncernens rapport över finansiell ställning	17
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	19
- koncernens rapport över kassaflöden	20
- moderbolagets rapport över totalresultat	22
- balansräkning för moderbolaget	23
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	25
- kassaflödesanalys för moderbolaget	26
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	28

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot och VD i Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2026-03-12.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

**Göteborg den 2026-03-12**



**Rickard Borendal**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergs Stenfastigheter AB, organisationsnummer 556509-7911, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

## Information om verksamheten

Varbergs Stenfastigheter-koncernen (nedan benämnd Stenfastigheter), som bedriver fastighetsförvaltning, består av moderbolaget samt de helägda fastighetsförvaltande dotterbolagen Örgryte Stenfastigheter AB, Hallands Stenfastigheter AB, Falkenbergs Stenfastigheter AB, Varbergstranan Fastighets AB, Tullbrons Stenfastigheter AB med dotterbolaget KB Tullbrons Stenfastigheter, Svenska Stenfastigheter AB med dotterbolaget KB Edaskans Stenfastigheter, Rya Stenfastigheter AB, Varbergsuttern Stenfastigheter AB, Breareds Stenfastigheter AB, Glomhem Stenfastigheter AB, Breviksvägens Stenfastigheter AB, Tofta Stenfastigheter AB, Varbergskarossen Stenfastigheter AB, Stationsgatans Stenfastigheter AB, Kopplingen Stenfastigheter AB, Vaxkakan Stenfastigheter AB, Getterön Stenfastigheter AB, MK Huset Stenfastigheter AB, Kulturhus Stenfastigheter AB, Goos Stenfastigheter AB, Freden Stenfastigheter AB samt Celda Stenfastigheter AB med dotterbolagen Denin Stenfastigheter Holding AB och Deniel Stenfastigheter AB.

Verksamheten bedrivs delvis i kommission där Varbergs Stenfastigheter AB är kommittent. Dotterbolagen som ingår i kommissionen är Hallands Stenfastigheter AB, Deniel Stenfastigheter AB, Kulturhus Stenfastigheter AB, Glomhem Stenfastigheter AB, Breviksvägens Stenfastigheter AB, Falkenbergs Stenfastigheter AB och Örgryte Stenfastigheter AB. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska (skattemässiga) resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent.

Därutöver finns från tid till annan ytterligare holding- och projektbolag som inte primärt bedriver fastighetsförvaltning.

## Intresseföretag

Varbergs Stenfastigheter äger även 50 % av aktierna i intresseföretagen Göteborg Stora Torp AB, Västsvenska Stenfastigheter AB, Andersson & Stenfastigheter AB, Duo Stenfastigheter AB, Ingetorp Stenfastigheter AB, Mariahemmet fastigheter AB och Varbergsstationens Stenfastigheter AB, 34 % av aktierna i Kvarnliden Stenfastigheter AB och 20 % av aktierna i Stenfastigheter PE AB. Bolaget äger även 25 % av aktierna i Björkängsmotet Holding AB med sitt helägda dotterbolag Björkäng Stenfastigheter KB.

Göteborg Stora Torp AB äger 100 % av aktierna i Inlag Stenfastigheter AB och Träslöv 5:27 Stenfastigheter AB samt 60 % av aktierna i Igelkotten Bo AB.

Västsvenska Stenfastigheter AB äger 100 % av aktierna i Hallandshärad Holding AB som i sin tur äger Hallandshärad Stenfastigheter AB med dotterbolagen KB HTS Stenfastigheter, N9 i Slöinge AB och Violspiran Stenfastigheter AB, samt Kungsäter Fastighetsförvaltning AB med dotterbolagen KB Österby 1:57, Österby Bostads KB och Haga 4 i Varberg AB. Västsvenska Stenfastigheter AB äger även 40 % av aktierna i Stenfastigheter PE AB.

Västsvenska Stenfastigheter AB äger även 50 % av aktierna i Duo Stenfastigheter AB samt 40 % av aktierna i Hästhagaporten Holding AB med dotterbolagen Hästhagaporten Fastighets AB, Hästhagarudan AB och Hästhagaporten Projekt AB.

Andersson & Stenfastigheter AB äger 100 % av aktierna i Varbergshajen Stenfastigheter AB, Varbergsryttaren Hyresrätt AB, Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB, Sadelmakaren 17 Fastighets AB, Bålverket AB, Lorensberg 20 i Varberg AB och Kurtinen Förvaltnings AB.

Duo Stenfastigheter AB äger 100% av aktierna i Tröinge Stenfastigheter AB.

#### *Affärsidé*

Vår affärsidé är att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter med långsiktig och stabil avkastning.

#### *Strategi*

Vår strategi är att Bolaget skall vara en attraktiv hyresvärd genom att hålla fastigheterna i gott skick och hålla en hög servicegrad, samt att vara aktiva och medverka i de kommuners utveckling där vi är verksamma.

#### *Affärsmodell*

- a) Bolaget satsar på fastigheter av god kvalitet,
- b) Bolaget etablerar sig i kommuner med positiv befolkningsutveckling,
- c) Bolagets verksamhet sköts med egen personal.

#### *Finansiella mål*

Räntetäckningsgraden skall över tid uppgå till minst 2 ggr. Soliditeten skall över tid uppgå till en nivå som är betryggande. Soliditeten skall vara så stark att den möjliggör konkurrenskraftiga finansieringsvillkor i kommande förvärv.

### *Organisation / Medarbetare*

Stenfastigheter har en liten och kompetent organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i andra situationer där så krävs. Vår ambition är att alltid vara nära kunden och marknaden.

Genom de egenägda lokalkontoren i Varberg och Falkenberg, med förvaltningsorganisationerna samt uthyrare på respektive ort, gör att vi anser oss väl rustade för ytterligare förvärv.

Den starka lokala närvaron och den effektiva uthyrningsprocessen har tydligt visat sina fördelar, inte minst i samband med våra nytillkomna kommersiella fastigheter.

### *Fastighetsbeståndet*

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning, huvudsakligen i Västsverige med fokus på Hallandsregionen dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag.

Moderbolaget och dess koncernföretag äger 60 st. fastigheter (50 st.) varav moderbolaget 3 st. (3 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 50 675 kvadratmeter (51 398), fördelat på bostadsyta 30 548 (26 938) och lokalyta 20 127 (24 460). Moderbolagets del utgör 450 kvadratmeter (450). Antalet lägenheter uppgår till 463 st. (410 st.)

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd exklusive intresseföretag bedöms till ca 60,8 mkr (59,2 mkr).

Därutöver äger intresseföretagen 332 st. (247 st.) lägenheter med uthyrningsbar yta 21 651 kvadratmeter (17 904) och ett bedömt hyresvärde på ca 31,9 mkr (23,5 mkr), samt 14 052 kvadratmeter (17 968) kommersiella lokaler med ett bedömt hyresvärde på ca 21,7 mkr (22,7 mkr). Totalt bedömt hyresvärde för intresseföretagen uppgår således till 53,6 mkr (46,2 mkr).

Totalt antal lägenheter i koncernen inklusive intresseföretag uppgår således till 795 st. (657 st.).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd inklusive intresseföretag bedöms till ca 114,4 mkr (ca 105,4 mkr).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari tillträdde det nybildade intresseföretaget Kvarnliden Holding AB aktierna i Kvarnliden VBG 1 AB med dess två dotterbolag Månson Lokaler AB och Månsson Parkeringar AB, innehållande bostadsfastigheten Kvarnliden 9 med 85 stycken nyproducerade hyresrätter i centrala Varberg. Månson Lokaler AB och Månsson Parkeringar AB har fusionerats upp i Kvarnliden VBG 1 AB, samtidigt som det köpande bolaget Kvarnliden Holding AB fusionerats ner i Kvarnliden VBG 1 AB, vilket senare namnändrats till Kvarnliden Stenfastigheter AB.

Moderbolaget har i mars frånträtt aktierna i de tre dotterbolagen Slottshagen Stenfastigheter AB, Industrivägen 4 Stenfastigheter AB samt Honungsgatan 10 AB, innehållande två kommersiella fastigheter i Falkenberg och en kommersiell fastighet i Varberg Nord.

Intresseföretaget Duo Stenfastigheter har i mars frånträtt aktierna i dotterbolaget Arvidstorp Stenfastigheter innehållande två kommersiella fastigheter i Falkenberg.

I mars frånträdde Intresseföretaget Göteborg Stora Torp AB aktierna i dotterbolaget Veddige Stenfastigheter AB innehållande en kommersiell fastighet i Veddige Varberg.

I juni ingick det helägda dotterbolaget N8 Fastigheter AB avtal om att förvärva aktierna i Fastighets AB Freden 2-4, innehållande tre bostadsfastigheter med 54 stycken lägenheter i centrala Varberg. Tillträde skedde den 30 juni. N8 Fastigheter AB har senare fusionerats ner i Fastighets AB Freden 2-4, vilket namnändrats till Freden Stenfastigheter AB.

Dotterbolaget Deniel Stenfastigheter har i november ingått avtal- och frånträtt en bostadsfastighet i Långås, Falkenbergs Kommun.

I december ingick intresseföretaget Kurtinen Förvaltnings AB avtal om att förvärva kontorsfastigheten Sadelmakaren 14 i Varberg. Tillträde skedde i december.

I december har intresseföretaget Hallandshärad Stenfastigheter AB ingått avtal om att sälja aktierna i dotterbolaget N9 i Slöinge AB. Frånträde skedde den 2 februari 2026.

### Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 9 148 tkr (8 724 tkr), vilket motsvarar 732 kr per aktie (698 kr). Därtill har ägandet i intresseföretagen genererat ett förvaltningsresultat på ytterligare ca 5,7 mkr (ca 3,0 mkr).

Årets totalresultat uppgick till 43 405 tkr (38 972 tkr). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 1 400 tkr (409 tkr), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 28 886 tkr (14 312 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -837 tkr (3 254 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 57 985 tkr (56 312 tkr). Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 59,9 mkr (58,3 mkr). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 99 procent (99). Fastighetskostnaderna uppgick till 24 840 tkr (20 456 tkr) under året.

Driftsöverskottet har minskat med 17 procent till 33 145 tkr (40 149 tkr). Minskningen beror främst

på att redovisningsverksamheten ingick föregående år, för perioden fram till att aktierna i Tre Händer Holding AB såldes. Finansnettot uppgick till -11 797 tkr (-6 202 tkr) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -837 tkr (3 254 tkr), orealiserade värdeförändring av kortfristiga placeringar uppgick till 663 tkr (-2 353 tkr), realiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar uppgick till -321 tkr (71 tkr) samt vinst vid försäljning av dotterbolaget Tre Händer Holding AB med 0 tkr (7 980 tkr). Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Stenfastigheter har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Övervärdet av räntederivatet uppgick vid årsskiftet till 11 278 tkr (12 115 tkr). Årets negativa värdeförändring beror på att delar av det diskonterade övervärdet för räntederivat från föregående årsskifte betalats ut under året genom löpande ränteflöden, därutöver har de långa marknadsräntorna stigit något och delvis motverkat den negativa värdeförändringen. Övervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

#### *Intresseföretag*

Intresseföretagen äger 332 st. (247 st.) lägenheter med uthyrningsbar yta 21 651 kvadratmeter (17 904) och ett bedömt hyresvärde på ca 31,9 mkr (23,5 mkr), samt 14 052 kvadratmeter (17 968) kommersiella lokaler med ett bedömt hyresvärde på ca 21,7 mkr (22,7 mkr). Totalt bedömt hyresvärde för intresseföretagen uppgår således till 53,6 mkr (46,2 mkr).

#### **Kassaflöde och finansiell ställning**

Koncernens tillgångar uppgick per den 31 december till 1 055 276 tkr (1 017 500 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 478 070 tkr (474 565 tkr) och dels med skulder 577 206 tkr (542 935 tkr) varav 514 474 tkr (488 452 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 8 871 tkr (15 668 tkr).

#### **Likviditet**

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad depåkredit uppgick till 36 413 tkr (40 007 tkr).

#### **Förvärv och investeringar**

##### Koncernen

Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 52 500 tkr (0 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 6 290 tkr (1 568 tkr). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 6 405 tkr (3 855 tkr).

##### Moderbolaget

Investeringar i fastighetsförvärv uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 72 tkr (42 tkr).

## Flerårsjämförelse

Koncernens och Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Koncernen</b>					
Hysesintäkter	57 985	56 312	54 059	51 764	49 337
Driftöverskott	33 145	40 149	38 482	33 181	31 989
Resultat efter finansiella poster	50 552	46 872	-42 285	51 184	109 190
Förvaltningsresultat	9 148	8 724	10 929	10 904	12 288
Förvaltningsresultat före skatt, intresseföretag (vår ägarandel)	5 719	2 950	2 065	3 280	4 438
Balansomslutning	1 055 276	1 017 500	995 952	1 077 374	1 074 374
Soliditet i %	45	47	44	44	40
Avkastning på totalt kapital %	6	7	neg	6	11
Avkastning på eget kapital i %	11	10	neg	11	26
Skuldsättningsgrad %	53	55	57	55	58
Räntetäckningsgrad ggr	2,3	2,1	2,2	3,2	3,6
Medelantal anställda	19	23	25	25	25
<b>Moderbolaget</b>					
Hysesintäkter	624	599	571	594	537
Resultat efter finansiella poster	8 577	16 452	2 013	76 179	6 663
Balansomslutning	360 896	352 683	341 724	347 598	291 531
Soliditet i %	76	84	81	80	70
Avkastning på totalt kapital %	3	5	1	23	3
Avkastning på eget kapital i %	3	6	1	27	3
Medelantal anställda	9	9	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Redovisningsverksamheten avyttrades under 2024.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Intresseföretaget Hallandshärad Stenfastigheter AB har i januari koncerninternt sålt sex bostadsfastigheter i Slöinge till det helägda dotterbolaget N9 i Slöinge AB. Hallandshärad Stenfastigheter AB har sedan i mars frånträtt aktierna i N9 i Slöinge AB som sålts externt.

Dotterbolaget Deniel Stenfastigheter har i februari ingått avtal om att sälja ytterligare en bostadsfastighet i Långås, Falkenbergs Kommun. Frånträde skedde i februari.

Intresseföretaget Kungsäter Fastighetsförvaltning har i februari nybildat det helägda dotterbolaget N10 i Österby AB, till vilket man sålt de två bostadsfastigheterna Varberg Österby 1:65 & 1:66.

Intresseföretaget Kungsäter Fastighetsförvaltning AB har i februari ingått avtal om att sälja de tre helägda dotterbolagen N10 i Österby AB, KB Österby 1:57 samt Österby Bostads KB, innehållande 37 bostäder i Kungsäter, Varberg. Frånträde skedde den 3 mars.

Intresseföretaget Hallandshärad Holding AB har i februari ingått avtal om att förvärva aktierna i Björkängsvägen Fastighets AB innehållande en fastighet i Tvååker, Varberg. Tillträde skedde den 3 mars.

Intresseföretaget Tröinge Stenfastigheter AB har i mars till det nybildade helägda dotterbolaget N12 Rimmarevägen AB sålt två bostadsfastigheter i Falkenberg.

Intresseföretaget Tröinge Stenfastigheter har i mars ingått avtal om att sälja aktierna i N12 Rimmarevägen AB. Frånträde är planerat till den 31 mars.

## Hållbarhet

”En värd som håller”

Att äga och förvalta fastigheter är ett ansvar. Vi har ansvar för att de som bor och verkar i våra hus trivs och upplever att tillvaron är trygg. Vi har också ett ansvar att göra hållbara val när vi utvecklar, bygger och förvaltar bostäder. De beslut vi fattar idag påverkar vår framtid, därför är det viktigt att vi alltid handlar klokt.

Att arbeta hållbart är att arbeta långsiktigt. Vi vågar se bortom det omedelbara och jobba för det vi vet är rätt och riktigt.

Vi är en värd som håller - både vad vi lovar och i längden!

Koncernens framarbetade hållbarhetsdokumentation innefattar fyra fokusområden:

### Ekonomi, Ekologi, Etik och Estetik

#### Ekonomi:

##### *Lönsamhet:*

Grunden för att kunna bidra till en positiv samhällsutveckling vad gäller ekologi och etik är att vi har en sund ekonomi med resurser att investera. Vi ser uppställda finansiella mål som en del av vårt hållbarhetsarbete. Varje medarbetare informeras om företagets finansiella mål och vi uppmuntrar idéer och förbättringsförslag som leder till en mer effektiv och lönsam verksamhet.

##### *Affärsmoral:*

Vi har nolltolerans mot diskriminering i vilken form den än må uppstå. Likaså tolererar vi inte omoraliskt eller oetiskt uppträdande i form av exempelvis otillbörligt gynnande eller korrupcion, varken hos medarbetare eller leverantörer och kunder. Varje medarbetare är medveten om att man är en representant för företaget och varumärket.

*Relationer:*

Den viktigaste beståndsdel i vår lönsamhet är långsiktiga relationer till hyresgäster, kunder och samarbetspartners. Bästa sättet att vårda dessa relationer är att visa närvaro och engagemang.

**Ekologi:**

*Energi:*

Så långt det är möjligt, och när vi kan påverka, värmer vi upp och försörjer våra fastigheter med klimatneutral energi, såsom vind, vatten och sol. Vi undersöker kontinuerligt möjligheten att montera solceller på fler av våra fastigheter för att själva kunna producera grön el.

Koncernen eftersträvar att köpa grön el.

Under tidigare år har koncernen investerat i solcellsanläggning till kommersiell fastighet och har under året installerat solcellsanläggning till ett större bostadsområde. Fler investeringar utvärderas.

Vid utbyte av utrustning i fastigheter sker detta med beaktande av energiprestanda, långsiktig ekonomi och relationer med lokala leverantörer.

*Koldioxidutsläpp:*

Vi gör alltid vad vi kan för att beakta egna koldioxidutsläpp, främst från transporter.

Våra transporter sker så effektivt som möjligt med avseende på tid och sträcka. Gällande koncernens fordonspark så byts fossildrivna fordon ut mot icke fossildrivna.

Vi hushållar med våra resurser vad gäller verktyg, redskap, kontorsmaterial och kontorsutrustning. Våra medarbetare uppmuntras att vårda sin utrustning och inte slösa med förbrukningsmaterial.

*Biodiversitet:*

När vi planterar och planerar våra omgivningar gör vi det med våra viktiga pollinerare och biologisk mångfald i åtanke.

**Etik:**

*Arbetsmiljö:*

Vårt mål är att alla som arbetar på Stenfastigheter ska trivas på jobbet och utvecklas i sitt yrke. Vår arbetsmiljö ska präglas av högt i tak, raka besked och högt engagemang.

*Trygghet:* En del av vårt varumärke är att stå för mångfald och trygghet i samhället. Som enskild aktör kan vi dra vårt strå till stacken genom att se till att våra hus är exempel på trygga och välskötta miljöer.

*Engagemang:*

Framgångsrika affärer gör det möjligt för oss att bidra till positiv utveckling för individer, föreningar och organisationer i samhället. Detta görs via stöd och sponsring inom områdena utbildning, kultur, motion och hälsa.

### Estetik:

#### *Fackmannaskap:*

Vi använder vår samlade kunskap för att skapa genomtänkta utformningar av hus och inredningar som håller i längden. Att tänka efter före och göra rätt val är avgörande för detta hållbarhetsarbete.

Vi renoverar och uppför våra fastigheter med material och utrustning som är hållbara på lång sikt. Att förlänga fastigheternas livslängd, både kvalitetsmässigt och estetiskt är en del av vår affärsidé.

#### *Exteriör:*

Välskötta fastigheter lyfter sin omgivning och bidrar till trygghet. På så vis ökar de värdet på hela området.

Vi renoverar befintliga fastigheter varsamt, både för att vi tycker det är viktigt att förvalta det arkitektoniska arvet och att det är det bästa ur hållbarhetssynpunkt.

#### *Interiör:*

Det som var både funktionellt och snyggt igår är inte nödvändigtvis det imorgon. Som fastighetsägare håller vi oss därför à jour med utvecklingen inom inredning och arkitektur för att skapa interiörer som håller över tid.

Vid interiör renovering går vi varsamt fram och har som mål att bevara originaldetaljer och vårda fastighetens själ.

### **Möjligheter och risker**

Stenfastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

#### *Hyror och kunder*

Stenfastigheters intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivå samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. Då huvudsakliga delen av fastighetsbeståndet utgörs av bostadslägenheter på orter med positiv befolkningsutveckling uppnås en stor riskspridning och minimerar riskerna för långvariga vakanser. Varbergs Stenfastigheter AB håller en hög servicegrad och söker skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder i syfte att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 99 % (99 %). De 10 största kommersiella hyreskontrakten svarar för 53 % (79 %) av de totala framtida kontrakterade kommersiella hyresintäkterna per bokslutsdatum, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 1,9 år (3,7 år).

En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med +/- 0,6 mkr (+/- 0,6 mkr).

Av koncernens hyresintäkter hänförs 76 % (68 %) till bostäder och 24 % (32 %) till lokaler.

#### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Stenfastigheters största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Stenfastigheters genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,25 år (2,71 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,82 procent (3,26 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 4,49 år (5,15 år).

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder inklusive derivat med 1 126 tkr (1 248 tkr) räkenskapsåret 2026. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 12 995 tkr (14 866 tkr).

Andelen lån, inklusive ränteswappar, med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 29 procent (29 procent). För mer information se not 29, Finansiella risker.

#### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Vissa av Stenfastigheters kunder inom det kommersiella beståndet har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Stenfastigheter arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med 0,2 mkr (0,2 mkr).

#### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Stenfastigheter redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Stenfastigheter följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar

bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 5, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 41,9 mkr (+/- 40,9 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 47 procent (48 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 44 procent (45 procent).

### *Känslighetsanalys*

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	0,6 mkr (0,6 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	0,6 mkr (0,6 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-1,1 mkr (-1,2 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknads förväntningar	+ 1 procentenhet	+13,0 mkr (+14,9 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2 mkr (0,2 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	8,4 mkr (8,2 mkr)

### **Fastigheternas värde**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Stenfastigheter inhämtat en extern värdering avseende hela fastighetsbeståndet utförd av Newsec Advisory Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1,5 procent under 2026 och 2 procent från 2027 och framåt.

### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 5 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

### **Skatt**

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -954 tkr (-1 864 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -6193 tkr (-6 036 tkr). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 5,3 mkr (8,0 mkr) såsom ej avdragsgilla räntekostnader.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I koncernen finns inga skattemässiga underskott.

### **Ägarförhållanden**

Bolagets huvudägare är Anders Gidefjord.

### **Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

### **Framtida utveckling**

Vår bedömning är att aktiviteten på fastighetsmarknaden under 2026 succesivt kommer att fortsätta öka mot bakgrund av sjunkande finansieringskostnader.

Koncernens intäktsbas bedöms fortsatt väldigt stabil då huvuddelen hänförs till bostadssegmentet där bostadsbristen innebär små risker för vakanser.

Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga, bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och god kontakt med ett flertal banker. Bolaget bedömer att tillgång till marknadsmässig finansiering finns för rätt projekt.

Vi ser positivt på koncernens förutsättningar att lyckas generera godtagbart förvaltningsresultat 2026 beaktat rådande förutsättningar.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	244 899 894
Årets resultat	16 012 832
	<hr/>
kronor	<u>260 912 726</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	260 912 726
	<hr/>
kronor	<u>260 912 726</u>

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>		Not	2025	2024
Hysesintäkter	2		57 985	56 312
Fastighetskostnader	2, 3, 4		-24 840	-20 456
Omsättning redovisningsverksamheten			-	8 385
Kostnader redovisningsverksamheten	3		-	-4 092
<b>Driftsöverskott</b>			<b>33 145</b>	<b>40 149</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	5		1 400	409
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5		28 886	14 312
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 3, 6, 7		-16 511	-15 715
Övriga rörelseintäkter	8		4 137	3 666
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		11 292	10 253
<b>Rörelseresultat</b>			<b>62 349</b>	<b>53 074</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	10		-	7 980
Finansiella intäkter	10		3 730	2 886
Finansiella kostnader	11		-14 690	-20 322
Värdoförändring derivat, orealiserade			-837	3 254
<b>Finansnetto</b>			<b>-11 797</b>	<b>-6 202</b>
<b>Resultat före skatt</b>			<b>50 552</b>	<b>46 872</b>
Inkomstskatt	12		-7 147	-7 900
<b>Årets resultat</b>			<b>43 405</b>	<b>38 972</b>
<b>Årets totalresultat</b>			<b>43 405</b>	<b>38 972</b>

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		43 405	36 910
Innehav utan bestämmande inflytande		-	2 062
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		43 405	36 910
Innehav utan bestämmande inflytande		-	2 062
Förvaltningsresultat (exklusive redovisningsverksamheten)		9 148	8 724
Förvaltningsresultat (exklusive redovisningsverksamheten) per aktie, kr		732	698
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	3 472	2 953

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Not	2025-12-31	2024-12-31
14	236	-
15	-	-

Goodwill

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5	837 450	817 890
16	2 747	3 269

Maskiner och inventarier

840 197	821 159
---------	---------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

9	97 919	81 627
---	--------	--------

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

17	64 580	64 425
----	--------	--------

Andra långfristiga fordringar

18	273	273
----	-----	-----

Andra långfristiga värdepappersinnehav

19	1 028	801
----	-------	-----

Derivat

20	11 278	12 618
----	--------	--------

175 078	159 744
---------	---------

**Summa anläggningstillgångar**

1 015 511	980 903
-----------	---------

**Omsättningstillgångar**

Kundfordringar

428	190
-----	-----

Övriga fordringar

449	674
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24	2 475	726
----	-------	-----

Kortfristiga placeringar

25	6 724	4 153
----	-------	-------

Likvida medel

26, 27	29 689	30 854
--------	--------	--------

39 765	36 597
--------	--------

**Summa omsättningstillgångar**

**Summa tillgångar**

1 055 276	1 017 500
-----------	-----------

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare**

Aktiekapital	28	12 500	12 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		465 570	462 065

**Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare**

478 070      474 565

**Totalt eget kapital**

478 070      474 565

**Långfristiga skulder**

Uppskjuten skatteskuld	12	47 599	41 406
Skulder till kreditinstitut	29	336 737	95 000
Derivat	20	-	503

**Summa långfristiga skulder**

384 336      136 909

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	29	147 433	393 280
Räntebärande skulder till närstående	29	30 304	172
Leverantörsskulder	29	4 479	1 546
Aktuella skatteskulder		463	709
Övriga skulder		1 253	1 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	8 938	8 900

**Summa kortfristiga skulder**

192 870      406 026

**Summa eget kapital och skulder**

1 055 276      1 017 500

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	Balanserat <u>resultat och</u> <u>årets resultat</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>12 500</b>	<b>421 132</b>	<b>2 561</b>	<b>436 193</b>
Transaktion med minoritet		4 023	-4 023	-
Utdelning		-	-600	-600
Årets totalresultat		36 910	2 062	38 972
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>12 500</b>	<b>462 065</b>	<b>-</b>	<b>474 565</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>12 500</b>	<b>462 065</b>	<b>-</b>	<b>474 565</b>
Utdelning beslutad på årsstämman		-9 900	-	-9 900
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma		-30 000	-	-30 000
Årets totalresultat		43 405	-	43 405
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-39 900</b>	<b>-</b>	<b>-39 900</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>12 500</b>	<b>465 570</b>	<b>-</b>	<b>478 070</b>

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	27		
Driftöverskott		33 145	40 149
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader		4 137	3 666
Förvaltnings- och administrationskostnader		-16 511	-15 715
Poster som inte påverkar kassaflödet		602	658
Erhållen ränta		1 974	2 620
Erhållen utdelning		1 093	4 695
Betald ränta mm		-14 369	-17 969
Betald skatt		-1 200	-2 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 871</b>	<b>15 668</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-1 762	-1 451
Förändring rörelseskulder		2 805	-3 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 914</b>	<b>10 567</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-236	-
Förvärv av fastigheter		-52 500	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-6 290	-1 568
Investeringar i maskiner och inventarier		-80	-937
Sålda fastigheter		69 516	2 409
Investeringar i intresseföretag		-	-596
Sålda koncernföretag		-	10 259
Investering långfristiga fordringar		-5 155	-5 711
Investeringar i långfristiga värdepappersinnehav		-227	-271
Sålda kortfristiga finansiella placeringar		24 750	742
Investeringar i kortfristiga finansiella placeringar		-26 979	-888
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2 799</b>	<b>3 439</b>

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Finansieringsverksamheten*</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		40 150	-
Löpande amortering av skuld till kreditinstitut		-7 243	-6 560
Amortering av skuld till kreditinstitut i samband med fastighetsförsäljningar		-37 017	-
Förändring övrig upplåning inkl utbetald utdelning		-9 768	-2 660
Förändring långfristiga skulder intresseföretag		-	-3 720
Utdelning till minoritet		-	-600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten*</b>		<b>-13 878</b>	<b>-13 540</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 165</b>	<b>466</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>30 854</b>	<b>30 388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>29 689</u></b>	<b><u>30 854</u></b>
Beviljad kreditlimit depå		-	5 000

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hysesintäkter		624	599
Fastighetskostnader	3, 4	-458	-243
<b>Driftsöverskott</b>		166	356
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	31	-60	-60
<b>Bruttoresultat</b>		106	296
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-14 751	-14 171
Övriga rörelseintäkter	8, 32	5 259	5 122
<b>Rörelseresultat</b>	32	-9 386	-8 753
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	14 201	17 590
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	34	-	4 500
Resultat från övriga värdepapper	35	1 435	-2 088
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36	4 398	7 049
Räntekostnader	37	-2 071	-1 846
		17 963	25 205
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		8 577	16 452
Bokslutsdispositioner	38	8 094	3 560
Skatt på årets resultat	12	-658	315
<b>Årets vinst</b>		16 013	20 327

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	14	236	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	31	8 515	8 575
Maskiner och inventarier	16	2 230	2 678
		<u>10 745</u>	<u>11 253</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	39	147 152	157 302
Fordringar hos koncernföretag	40	52 777	44 353
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	56 137	51 137
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	64 580	64 425
Uppskjutna skattefordringar	12	1 326	1 475
		<u>321 972</u>	<u>318 692</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>332 953</u>	<u>329 945</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		228	121
Aktuella skattefordringar		877	1 377
Övriga kortfristiga fordringar		311	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 076	336
		<u>3 492</u>	<u>1 856</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	25	6 724	4 153
<u>Kassa och bank</u>			
	26	17 727	16 729
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>27 943</u>	<u>22 738</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>360 896</u>	<u>352 683</u>

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (12 500 st aktier med kvotvärde 1 000 kr)	28	12 500	12 500
Reservfond		500	500
		<u>13 000</u>	<u>13 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		244 900	264 473
Årets vinst		16 013	20 327
		<u>260 913</u>	<u>284 800</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>273 913</u>	<u>297 800</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	29		
Skulder till koncernföretag	41	45 629	45 485
Skulder till kreditinstitut		5 738	-
		<u>51 367</u>	<u>45 485</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		150	6 038
Leverantörsskulder		2 381	644
Räntebärande skulder till närstående		30 304	172
Övriga kortfristiga skulder		242	206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	2 539	2 338
		<u>35 616</u>	<u>9 398</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>360 896</u>	<u>352 683</u>

**Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital**

	<u>Antal aktier, st</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	Balanserat resultat och <u>årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>500</b>	<b>264 473</b>	<b>277 473</b>
Årets resultat				20 327	20 327
Utdelning					
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>500</b>	<b>284 800</b>	<b>297 800</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>500</b>	<b>284 800</b>	<b>297 800</b>
Årets resultat				16 013	16 013
Utdelning beslutad på årsstämman				-9 900	-9 900
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma				-30 000	-30 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39 900</b>	<b>-39 900</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	<b>500</b>	<b>260 913</b>	<b>273 913</b>

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-9 386	-8 753
Återläggning av avskrivningar	508	544
Erhållen ränta	4 398	7 049
Erhållna utdelningar	2 593	5 595
Betald ränta	-2 071	-1 846
Erhållen/Betald skatt	-9	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 967</b>	<b>2 591</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-2 136	326
Förändringar rörelseskulder	1 974	708
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 129</b>	<b>3 625</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-236	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-606
Investeringar i koncernföretag	-50	-
Sålda aktier i koncernföretag	23 151	15 720
Investeringar i intresseföretag	-	-594
Ökning i övriga finansiella anläggningstillgångar	-9 295	776
Sålda kortfristiga finansiella placeringar	24 750	742
Investeringar i kortfristiga finansiella placeringar	-26 979	-888
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>11 341</b>	<b>15 150</b>

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Finansieringsverksamheten*</b>		
Förändring långfristiga skulder koncernföretag	144	-3 546
Förändring långfristiga skulder intresseföretag	-	-3 720
Amortering av skuld till kreditinstitut	-150	-150
Förändring övrig upplåning inkl utbetald utdelning	-9 768	-2 660
Erhållna och lämnade koncernbidrag samt resultat överfört från kommittent	3 560	-171
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten*</b>	<b>-6 214</b>	<b>-10 247</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>998</b>	<b>8 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 729</b>	<b>8 201</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 727</b>	<b>16 729</b>
Beviljad kreditlimit depå	-	5 000

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Varbergs Stenfastigheter AB, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen den 12 mars 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 12 mars 2026 för fastställande. Varbergs Stenfastigheter AB, organisationsnummer 556509-7911, med säte i Varberg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 39, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Alfred Wigelius Väg 10, 412 49 Göteborg. Varbergs Stenfastigheter AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på

samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

#### **Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

#### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Varbergs Stenfastigheter AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

**Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förlust på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

**Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**Intresseföretagsredovisning**

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

**Hyresintäkter**

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

**Övrig omsättning**

Koncernen bedriver viss redovisningsverksamhet. Intäkter från försäljning av redovisningstjänster redovisas i den period då tjänsterna utförs.

**Leasingavtal**

*Stenfastigheter som leasegivare:*

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Stenfastigheters förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

*Stenfastigheter som leasetagare:*

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Koncernen har endast ett leasingavtal (lokalhyra) vilket bedöms ej vara väsentligt och redovisas därmed som operationell leasing.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive

leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp när faktura/avisering har skickats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influiter. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och

kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs eller annat marknadsvärde.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

#### Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

## Övriga finansiella skulder

### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## Immateriella tillgångar

### *Goodwill*

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterföretag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen.

Goodwill nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen hänförs till jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier      5-10 år

Avskrivningar på inventarier redovisas bland fastighetskostnader samt förvaltnings- och administrationskostnader.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advisory Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdetförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

#### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Ersättningar till anställda**

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Varbergs Stenfastigheter AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

## Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Varbergs Stenfastigheter AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

### **Nya redovisningsprinciper 2025 och senare**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2025 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. IFRS 18 bedöms ha väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade ”Management-defined performance measures” (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande:

En viktig förändring är att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden ska presenteras inom investeringsverksamheten. Detta innebär således att denna resultatpost inte kommer att inkluderas i rörelseresultatet.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

### ***Klassificering och uppställningsformer***

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### ***Dotterbolag***

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### ***Intäkter***

Moderbolagets nettoomsättning/övriga rörelseintäkter består av hyresintäkter samt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

#### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Byggnader, bostäder	100 år
Byggnader, lokaler	50-100 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

#### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

#### *Skatter*

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel och börsaktier) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

#### Förvaltningsresultat

Resultat efter finansiella poster exklusive redovisningsverksamheten, värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar, andel i intresseföretags resultat och derivat.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat.

#### Hyresvärdet

Hyresvärdet avser kontrakterade hyresintäkter på årsbokslutsdagen.

## Not 2      Operationell leasing

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har inga leasingavtal, utöver ett lokalhyresavtal samt ett leasingavtal avseende personbil. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	45 436	39 481
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	14 357	18 680
Senare än ett men inom 5 år	11 737	32 393
Efter 5 år	-	-
	<u>71 530</u>	<u>90 554</u>

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9-12 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 1,8 år (2,7 år) varav de 10 största uppgick till 1,9 år (3,7 år).

**Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	8	11	4	4
Män	11	12	5	5
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<u>19</u>	<u>23</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 607	1 632	1 607	1 632
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 412	10 002	4 468	4 354
	—	—	—	—
	10 019	11 634	6 075	5 986
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 471	3 906	2 231	2 178
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	221	202	221	202
Pensionskostnader för övriga anställda	628	745	425	399
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<u>14 339</u>	<u>16 487</u>	<u>8 952</u>	<u>8 765</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
<b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	3	2	3	2
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	2	2	2	2
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

Utöver VD/styrelse finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

**Not 4 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen		Möderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Driftkostnader	12 315	9 987	204	131
Reparation och underhåll	6 405	3 855	72	42
Fastighetsskatt	1 508	1 530	60	57
Fastighetsskötsel	4 009	4 086	-	-
Avskrivningar	154	151	-	-
Övrigt	449	847	122	13
<b>Summa</b>	<u>24 840</u>	<u>20 456</u>	<u>458</u>	<u>243</u>

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående verkligt värde	817 890	804 010
Förvärv	52 500	-
Investeringar i befintliga fastigheter	6 290	1 568
Värdeförändring	28 886	14 312
Försäljning	-68 116	-2 000
Utgående verkligt värde	<u>837 450</u>	<u>817 890</u>
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	480 104	425 013
Mark	172 073	161 440
Summa taxeringsvärde	<u>652 177</u>	<u>586 453</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Stenfastigheter inhämtat en extern värdering avseende hela fastighetsbeståndet utförd av Newsec Advisory Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar

minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1,5 procent under 2026 och 2 procent från 2027 och framåt.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

#### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

#### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av <u>framtida kassaflöden, %</u>	Direktavkastnings- krav för bedömning <u>av restvärde, %</u>	Medelvärde av direktavkastningskrav för <u>bedömning av restvärde, %</u>
<u>Koncernföretag</u>			
Bostäder	6,03-7,13	4,00-5,08	4,62 (4,61)
Kommersiella fastigheter	7,07-9,49	5,02-7,40	6,70 (6,79)
<u>Intresseföretag</u>			
Bostäder	6,33-8,02	4,29-5,96	4,71 (4,70)
Kommersiella fastigheter	8,46-9,60	6,38-7,50	7,03 (7,06)

#### Investeringsåtaganden

Bolaget har per den 31 december 2025 inga investeringsåtaganden.

**Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier**

Koncernen

Av årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 602 tkr (658 tkr) redovisas 448 tkr (507 tkr) under Förvaltnings- och administrationskostnader/Administrationskostnader redovisningsverksamheten och 154 tkr (151 tkr) som fastighetskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 448 tkr (483 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**Not 7 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	260	240	260	240
Skatterådgivning och övriga tjänster	118	116	118	116
	—	—	—	—
Summa	<u>378</u>	<u>356</u>	<u>378</u>	<u>356</u>
<u>ERA Revisorer AB</u>				
Revisionsuppdraget	317	257	-	-
Skatterådgivning	-	68	-	-
Övriga tjänster	-	74	-	-
	—	—	—	—
Summa	<u>317</u>	<u>399</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

**Not 8 Övriga rörelseintäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel	3 085	2 282	4 727	4 282
Övrigt	1 052	1 384	532	840
Summa	<u>4 137</u>	<u>3 666</u>	<u>5 259</u>	<u>5 122</u>

**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Göteborg Stora Torp AB	556812-4761	Göteborg
Inlag Stenfastigheter AB	559304-8233	Göteborg
Träslöv 5:27 Stenfastigheter AB	559461-5741	Göteborg
Igelkotten Bo AB	559040-6418	Göteborg
Västsvenska Stenfastigheter AB	559115-5840	Göteborg
Hallandshärad Holding AB	559115-5808	Göteborg
Hallandshärad Stenfastigheter AB	556540-9751	Göteborg
Violspiran Stenfastigheter AB	556824-7364	Göteborg
KB HTS Stenfastigheter AB	916551-9936	Göteborg
N9 i Slöinge AB	559511-6566	Göteborg
Kungsäter Fastighetsförvaltning AB	556292-5684	Varberg
Haga 4 i Varberg AB	556801-5985	Varberg
KB Österby 1:57	916553-6765	Göteborg
Österby Bostads KB	916824-3815	Göteborg
Hästhagaporten Holding AB	559222-3431	Göteborg
Hästhagaporten Fastighets AB	559057-8422	Göteborg
Hästhagarudan AB	559283-0995	Göteborg
Hästhagaporten Projekt AB	559531-3007	Göteborg
Stenfastigheter PE AB	559381-3412	Göteborg
Andersson & Stenfastigheter AB	559314-8819	Göteborg
Varbergshajen Stenfastigheter AB	556996-8588	Göteborg
Varbergsryttaren Hyresrätt AB	556945-9539	Varberg
Rosنفredsgatan 14 Fastighets AB	559315-6283	Göteborg
Sadelmakaren 17 Fastighets AB	559315-6317	Göteborg
Bålverket AB	556883-0185	Varberg
Lorensberg 20 i Varberg AB	556858-6472	Varberg
Kurtinen Förvaltnings AB	559460-6856	Varberg

Duo Stenfastigheter AB	559381-3420	Göteborg
Tröinge Stenfastigheter AB	556961-5502	Göteborg
Mariahemmet fastigheter AB	559200-7123	Varberg
Ingetorp Stenfastigheter AB	559005-1297	Göteborg
Varbergsstationens Stenfastigheter AB	559076-6845	Göteborg
Kvarnliden Stenfastigheter AB	559211-7476	Göteborg
Björkängsmotet Holding AB	559468-9563	Göteborg
Björkäng Stenfastigheter KB	916821-2323	Göteborg
Stenfastigheter PE AB	559381-3412	Göteborg

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde</u>	<u>Antal Redovisat andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
<u>Direkt ägda</u>					
Göteborg Stora Torp AB	50	50	27 763	500	36 605
Västsvenska Stenfastigheter AB	50	50	500	25 000	8 682
Andersson & Stenfastigheter AB	50	50	20 480	5 000	33 634
Duo Stenfastigheter AB	50	50	25	25 000	4 002
Mariahemmet fastigheter AB	50	50	625	250	259
Ingetorp Stenfastigheter AB	50	50	25	25 000	1
Varbergsstationens Stenfastigheter AB	50	50	1 025	25 000	3 998
Kvarnliden Stenfastigheter AB	34	34	5 334	170	9 064
Björkängsmotet Holding AB	25	25	250	2 500	1 590
Stenfastigheter PE AB	20	20	110	10 000	84
Summa			56 137		97 919

Ovan redovisade värden i koncernen för Västsvenska Stenfastigheter AB, Göteborg Stora Torp AB, Andersson & Stenfastigheter AB, Duo Stenfastigheter AB och Björkängsmotet Holding AB avser dess koncerners värden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	81 627	74 678	51 137	49 943
Förvärv/omklassificering från aktier i koncernföretag	-	596	-	594
Kapitaltillskott	5 000	600	5 000	600
Årets resultatandel inkl värdeförändring	11 292	10 253	-	-
Avgår erhållen utdelning	-	-4 500	-	-
	<u>97 919</u>	<u>81 627</u>	<u>56 137</u>	<u>51 137</u>
Utgående anskaffningsvärde	97 919	81 627	56 137	51 137
Redovisat värde	<u>97 919</u>	<u>81 627</u>	<u>56 137</u>	<u>51 137</u>

Av totala beloppet 11 292 (10 253 tkr) i resultaträkningen avser 9 045 tkr (3 464 tkr) orealiserade värdeförändringar och 600 tkr (4 789 tkr) realiserade värdeförändringar samt 1 647 tkr (2 000 tkr) avser resultatandelar.

#### Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter	1 974	2 620
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	663	-
Realiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar	-	71
Utdelningar kortfristiga placeringar	1 093	195
	<u>3 730</u>	<u>2 886</u>
Summa	<u>3 730</u>	<u>2 886</u>

Resultat från andelar i koncernföretag 2024 om 7 980 tkr avser resultat vid avyttring av aktier i Tre Händer Holding AB (redovisningsverksamheten).

**Not 11 Finansiella kostnader**

	Koncernen	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	-14 272	-17 935
Räntekostnader på ägarinlåning	-63	-34
Övriga räntekostnader	-34	-
Realiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar	-321	-
Orealiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar	-	-2 353
<b>Summa</b>	<u>-14 690</u>	<u>-20 322</u>

**Not 12 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-954	-1 864	-509	-12
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-954</u>	<u>-1 864</u>	<u>-509</u>	<u>-12</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-6 230	-5 705	-13	-13
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-	-145	-	-145
Uppskjuten skatt på derivat	173	-671	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring kortfristiga placeringar	-136	485	-136	485
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-6 193</u>	<u>-6 036</u>	<u>-149</u>	<u>327</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>-7 147</u>	<u>-7 900</u>	<u>-658</u>	<u>315</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50 552</b>	<b>46 872</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-10 414	-9 656
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 181	-1 969
Skatteeffekt skattefri resultatandel/värdeförändring intresseföretag	2 326	2 112
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	1 663
Justering uppskjuten skatt, främst avseende sålda fastigheter	2 119	
Justering uppskjuten skatt		-50
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-7 147</b>	<b>-7 900</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 671</b>	<b>20 012</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-3 434	-4 122
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 928	4 570
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-152	-83
Justering uppskjuten skatt		-50
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-658</b>	<b>315</b>

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-46 702	-46 702
Derivat		-2 323	-2 323
Kortfristiga placeringar	1 426		1 426
Kvittning	-1 426	1 426	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-47 599</b>	<b>-47 599</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Kortfristiga placeringar	1 426		1 426
Fastigheter		-100	-100
Kvittning	-100	100	
<b>Summa</b>	<b>1 326</b>	<b>0</b>	<b>1 326</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2025-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2025-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader</b>				
Fastigheter	-40 472	-6 230		-46 702
Derivat	-2 496	173		-2 323
Kortfristiga placeringar	1 562	-136		1 426
<b>Summa</b>	<b>-41 406</b>	<b>-6 193</b>	<b>0</b>	<b>-47 599</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per 2025-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2025-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader</b>				
Kortfristiga placeringar	1 562	-136		1 426
Fastigheter	-87	-13		-100
<b>Summa</b>	<b>1 475</b>	<b>-149</b>	<b>0</b>	<b>1 326</b>

**Not 13 Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 43 405 tkr (36 910 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 12 500 stycken (12 500).

Någon utspädning har ej skett under året.

**Not 14 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående balans	-	-	-	-
Under året nedlagda utgifter	236	-	236	-
Utgående balans	<u>236</u>	<u>0</u>	<u>236</u>	<u>0</u>

**Not 15 Goodwill**

	Koncernen	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	2 391
Genom avyttring av dotterföretag	-	-2 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

2026031901523

**Not 16 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 277	6 126	4 181	3 575
Årets förändringar				
-Inköp	80	937	-	606
-Genom avyttring av dotterföretag	-	-786	-	-
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 357	6 277	4 181	4 181
Ingående avskrivningar	-3 008	-2 971	-1 503	-1 020
Årets förändringar				
-Genom avyttring av dotterföretag	-	621	-	-
-Årets avskrivningar enligt plan	-602	-658	-448	-483
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 610	-3 008	-1 951	-1 503
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 747</u>	<u>3 269</u>	<u>2 230</u>	<u>2 678</u>

I ovan belopp för koncernen och moderbolaget ingår konst och utsmyckningar med 1 112 tkr (1 112 tkr).

**Not 17 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående värde	64 425	59 314	64 425	59 314
Tillkommande fordringar	18 255	8 788	18 255	8 788
Avgående fordringar, amorteringar	-18 100	-3 677	-18 100	-3 677
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
Utgående värde	<u>64 580</u>	<u>64 425</u>	<u>64 580</u>	<u>64 425</u>

Av ovanstående fordringar på intresseföretag är 5 mkr efterställda Andersson & Stenfastigheter ABs skulder till kreditinstitut.

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	273	273
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273	273
Utgående redovisat värde	<u>273</u>	<u>273</u>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 230	959
Tillkommande värdepapper	227	271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 457	1 230
Ingående nedskrivningar	-429	-429
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-429	-429
Utgående redovisat värde	<u>1 028</u>	<u>801</u>

**Not 20 Derivatinstrument**

Stenfastigheter använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet. Det totala nominella beloppet är 250 mkr (250 mkr). Av det nominella beloppet har 0 mkr (100 mkr) negativt värde och 250 mkr (150 mkr) positivt värde.

## Not 21 Närstående

### Närståenderelationer

#### *Koncernen*

Koncernens huvudägare är Anders Gidefjord.

#### *Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 39, Andelar i dotterföretag.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### *Koncernen*

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av moderbolaget Varbergs Stenfastigheter AB för 2 208 tkr (2 136 tkr).

Intresseföretagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av Varbergs Stenfastigheter AB för 2 473 tkr (2 103 tkr).

Anders Gidefjords enskilda näringsverksamhet har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel om 46 tkr (43 tkr).

Koncernföretaget KB Tullbrons Stenfastigheter har sålt fastighetsskötsel till andra koncernföretag för 904 tkr (671 tkr).

Koncernföretaget Stenfastigheter Projektledning Halland AB har sålt fastighetsskötsel och underhållsåtgärder till andra koncernföretag för 989 tkr (1 128 tkr).

Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har skuld till Anders Gidefjord med barn om totalt 30 304 tkr (172 tkr).

Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 63 tkr (34 tkr).

Moderbolaget har fordringar på intresseföretagen Mariahemmet fastigheter AB, Andersson & Stenfastigheter AB, Göteborg Stora Torp AB, Björkängsmotet Holding AB, Varbergsstationens Stenfastigheter AB, Västsvenska Stenfastigheter AB, Duo Stenfastigheter AB, Stenfastigheter PE AB, Kvarnliden Stenfastigheter AB och Ingetorp Stenfastigheter AB om totalt 64 580 tkr (64 425 tkr). Ränteintäkterna på dessa fordringar uppgår till 1 866 tkr (1 834 tkr).

Intresseföretaget Göteborg Stora Torp AB har debiterat lokalhyra om totalt 650 tkr (656 tkr) till Varbergs Stenfastigheter AB.

Koncernföretag har debiterat lokalhyra om totalt 549 tkr (447 tkr) till Varbergs Stenfastigheter AB.

Se även not 36 och 37 för information om koncerninterna räntor.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode. VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 3.

## Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen tillika styrelsen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 5, Förvaltningsfastigheter. Stenfastigheter redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 5 Förvaltningsfastigheter.

## Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Varberg. Adressen till huvudkontoret är Alfred Wigelius Väg 10, 412 49 Göteborg. Besöksadressen är också Alfred Wigelius Väg 10. Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	1 859	-	1 859	-
Övriga poster	616	726	217	336
Summa	<u>2 475</u>	<u>726</u>	<u>2 076</u>	<u>336</u>

## Not 25 Övriga kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Kortfristiga placeringar bokfört värde	6 724	4 153	6 724	4 153
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	6 724	4 153	6 724	4 153

2026031901527

**Not 26 Depåkredit**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Beviljad kreditlimit	-	5 000	-	5 000

**Not 27 Kassaflödesanalys**

	Koncernen	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	29 689	30 854
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	29 689	30 854
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	29 689	30 854
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1 974	2 620
Betald ränta	-14 369	-17 969
<b>Summa</b>	-12 395	-15 349

**Not 28 Aktiekapital**

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring antal aktier</u>	<u>Totalt antal aktier</u>	<u>Totalt antal ute- stående aktier</u>	<u>Kvotvärde per aktie, kr</u>	<u>Totalt aktie- kapital, kr</u>
26	april	1995	Starttidpunkt		50	50	1 000,00	50 000
20	okt	1995	Nyemission	100	150	150	1 000,00	150 000
6	aug	1997	Nyemission	350	500	500	1 000,00	500 000
20	dec	2004	Nyemission	2 000	2 500	2 500	1 000,00	2 500 000
18	dec	2006	Nyemission	10 000	12 500	12 500	1 000,00	12 500 000

Aktiekapitalet består av 12.500 aktier med kvotvärde 1.000 kr.

Aktierna är fullbetalda.

## Not 29 Finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för flera olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en samlad bedömning av koncernens finansiella ställning.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (räntebärande lån från kreditinstitut) med avdrag för likvida medel och börsaktier. Under 2025 var koncernens strategi att upprätthålla en betryggande skuldsättningsgrad och kreditrating AAA (enligt Soliditet). Kreditratingen på AAA har upprätthållits under hela perioden.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2025 respektive 2024 var som följer:

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Total räntebärande	484 170	488 280
Avgår: likvida medel & börsaktier	-36 413	-35 007
Nettoskuld	447 757	453 273
Marknadsvärde fastigheter	837 450	817 890

Skuldsättningsgrad 53 % (55 %)

### Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

### Finansiella tillgångar som kan säljas

-Aktier är nivå 1 med beloppet 6 724 tkr (4 153 tkr).

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

-Derivat är nivå 2 med beloppet 11 278 tkr (12 618 tkr).

*Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

-Derivat är nivå 2 med beloppet 0 tkr (503 tkr).

**Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att Varbergs Stenfastigheter och dess dotterbolag inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Varbergs Stenfastigheter och dess dotterbolag har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 29 689 tkr (30 854 tkr).

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Koncernen</b>					
<b>2025-12-31</b>					
Kundfordringar	428	-	-	-	428
Kortfristiga placeringar	-	6 724	-	-	6 724
Likvida medel	29 689	-	-	-	29 689
Derivatinstrument	-	-	11 278	-	11 278
<b>Summa fordringar</b>	<b>30 117</b>	<b>6 724</b>	<b>11 278</b>	<b>0</b>	<b>48 119</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	336 737	336 737
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	177 737	177 737
Leverantörsskulder	-	-	-	4 479	4 479
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>518 953</b>	<b>518 953</b>
<b>2024-12-31</b>					
Kundfordringar	190	-	-	-	190
Kortfristiga placeringar	-	4 153	-	-	4 153
Likvida medel	30 854	-	-	-	30 854
Derivatinstrument	-	-	12 618	-	12 618
<b>Summa fordringar</b>	<b>31 044</b>	<b>4 153</b>	<b>12 618</b>	<b>0</b>	<b>47 815</b>

2026031901530

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Koncernen</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	95 000	95 000
Derivatinstrument	-	-	503	-	503
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	393 452	393 452
Leverantörsskulder	-	-	-	1 546	1 546
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503</b>	<b>489 998</b>	<b>490 501</b>

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Moderbolaget</b>				
<b>2025-12-31</b>				
Kundfordringar	228	-	-	228
Kortfristiga placeringar	-	6 724	-	6 724
Likvida medel	17 727	-	-	17 727
<b>Summa fordringar</b>	<b>17 955</b>	<b>6 724</b>	<b>0</b>	<b>24 679</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	51 367	51 367
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	30 454	30 454
Leverantörsskulder	-	-	2 381	2 381
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 202</b>	<b>84 202</b>
<b>2024-12-31</b>				
Kundfordringar	121	-	-	121
Kortfristiga placeringar	-	4 153	-	4 153
Likvida medel	16 729	-	-	16 729
<b>Summa fordringar</b>	<b>16 850</b>	<b>4 153</b>	<b>0</b>	<b>21 003</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	45 485	45 485
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	6 210	6 210
Leverantörsskulder	-	-	644	644
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 339</b>	<b>52 339</b>

### **Ränterisk**

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet, men innebär generellt högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid på de räntebärande skulderna till bank. För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 1 126 tkr (1 248 tkr) räkenskapsåret 2026. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 12 995 tkr (14 866 tkr).

### **Prisrisk**

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 0,6 mkr (+/-0,6 mkr).

### **Kreditrisk**

#### *Kundfordringar*

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet kan krävas för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Huvudsakliga delen av beståndet utgörs av bostäder innehållande ett stort antal hyresgäster, vilket ger en bred riskspridning.

### **Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade Varbergs Stenfastigheter bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 484 170 tkr (488 280 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 36 413 tkr (35 007 tkr) uppgick till 447 757 tkr (453 273 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 2,25 år (2,71 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,82 procent (3,26 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 4,49 år (5,15 år). Andelen lån, inklusive ränteswappar, med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 29 procent (29 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2026.

Inga av koncernens banklån innehåller covenant.

Under året har koncernens räntemarginaler på banklån förhandlats ned vilket i vissa fall inneburit att moderbolaget i gengäld åtagit sig att borga för koncernbolagens bankkulder.

#### *Löptidsanalys finansiella skulder*

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

<u>Koncernen 2025-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	389 170	-	95 000	-
Övriga räntebärande skulder	30 304	-	-	-
Räntekostnader	41 472	28 002	-	-
Leverantörsskulder	4 479	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b>465 425</b>	<b>28 002</b>	<b>95 000</b>	<b>0</b>

<u>Koncernen 2024-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	393 280	-	95 000	-
Övriga räntebärande skulder	172	-	-	-
Räntekostnader	44 500	28 100	-	-
Leverantörsskulder	1 546	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>439 498</b>	<b>28 100</b>	<b>95 000</b>	<b>0</b>

2026031901533

<u>Moderbolaget 2025-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	5 888	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	75 933	-	-	-
Räntekostnader	6 000	4 000	-	-
Leverantörsskulder	2 381	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>90 202</u></b>	<b><u>4 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>Moderbolaget 2024-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	6 038	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	45 657	-	-	-
Räntekostnader	5 400	3 600	-	-
Leverantörsskulder	644	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>57 739</u></b>	<b><u>3 600</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	4 577	4 299	35	43
Upplupna löner inkl semesterlöner	2 283	1 984	1 476	1 281
Upplupna sociala avgifter	1 129	990	785	705
Övriga poster	949	1 627	243	309
<b>Summa</b>	<b><u>8 938</u></b>	<b><u>8 900</u></b>	<b><u>2 539</u></b>	<b><u>2 338</u></b>

**Not 31 Förvaltningsfastigheter moderbolaget**

	Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 137	9 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 137	9 137
Ingående avskrivningar	-562	-501
Årets avskrivningar	-60	-61
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622	-562
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 515</u>	<u>8 575</u>

**Not 32 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

Moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av moderbolaget Varbergs Stenfastigheter AB för 2 208 tkr (2 136 tkr). Några andra inköp och försäljningar mellan moderbolaget och koncernföretagen förekommer inte.

**Not 33 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultat vid avyttring av aktier i koncernföretag	12 701	15 690
Anteciperad utdelning	-	1 000
Utdelningar	1 500	900
	<u>14 201</u>	<u>17 590</u>

**Not 34 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utdelningar	-	4 500
Summa	<u>0</u>	<u>4 500</u>

2026031901535

**Not 35 Resultat från värdepapper**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	-321	70
Utdelningar kortfristiga placeringar	1 093	195
Nedskrivningar av kortfristiga placeringar	-	-2 353
Återföring nedskrivningar av kortfristiga placeringar	663	-
Summa	<u>1 435</u>	<u>-2 088</u>

**Not 36 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter	1 948	2 195
Ränteintäkter koncernföretag	1 325	1 133
Ränteintäkter derivat	1 125	3 721
Summa	<u>4 398</u>	<u>7 049</u>

**Not 37 Räntekostnader**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	-599	-353
Räntekostnader på ägarinlåning	-63	-34
Räntekostnader till koncernföretag	-1 408	-1 458
Övriga räntekostnader	-1	-1
Summa	<u>-2 071</u>	<u>-1 846</u>

**Not 38 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultat överfört från/till kommittent	1 971	-883
Erhållna koncernbidrag	6 866	7 005
Lämnade koncernbidrag	-743	-2 562
Summa	<u>8 094</u>	<u>3 560</u>

**Not 39 Andelar i dotterföretag**

	Kapitalandel	Rösträtts-	Antal	Bokfört värde	Bokfört värde
	%	andel %	aktier	25-12-31	24-12-31
<u>Moderbolaget</u>					
Örgryte Stenfastigheter AB	100	100	1 000	5 115	5 115
Varbergstranan Fastighets AB	100	100	500	10 342	10 342
Falkenbergs Stenfastigheter AB	100	100	1 000	90	90
Hallands Stenfastigheter AB	100	100	500	50	50
Tullbrons Stenfastigheter AB	100	100	500	18 850	18 850
Tre Händer Holding AB (sålt 2024)					
Svenska Stenfastigheter AB	100	100	50 000	50	50
Rya Stenfastigheter AB	100	100	50 000	50	50
Varbergsuttern Stenfastigheter AB	100	100	50 000	2 050	2 050
Breareds Stenfastigheter AB	100	100	10 000	17 477	17 477
Breviksvägens Stenfastigheter AB	100	100	500	2 207	2 207
Glomhem Stenfastigheter AB	100	100	500	7 839	7 839
Tofta Stenfastigheter AB	100	100	1 000	4 746	4 746
Varbergskarossen Stenfastigheter AB	100	100	1 000	1 988	1 988
Stationsgatans Stenfastigheter AB	100	100	50 000	8 850	8 850
KB Edaskans Stenfastigheter				1	1
Stenfastigheter Friskvård AB	100	100	50 000	596	596
Industrivägen 4 Stenfastigheter AB (sålt 2025)					2 050
Vaxkakan Stenfastigheter AB	100	100	1 000	2 499	2 499
Slottshagen Stenfastigheter AB (sålt 2025)					8 350
Kopplingen Stenfastigheter AB	100	100	2 500	5 212	5 212
MK Huset Stenfastigheter AB	100	100	10 000	50	50
Getterön Stenfastigheter AB	100	100	50 000	4 069	4 069
Honungsgatan 10 AB (sålt 2025)					50
Celda Stenfastigheter AB	100	100	5 000	34 367	34 367
Kulturhus Stenfastigheter AB	100	100	1 000	15 204	15 204
Goos Stenfastigheter AB	100	100	1 000	5 050	5 050

<u>Moderbolaget</u>	Kapitalandel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 25-12-31	Bokfört värde 24-12-31
Lantmannavägen Stenfastigheter AB	100	100	50 000	50	50
Stenfastigheter Projektledning Halland AB	100	100	50 000	50	50
Freden Stenfastigheter AB	100	100	250	300	
Summa				147 152	157 302

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

Örgryte Stenfastigheter AB	556661-5133	Göteborg
Varbergstranan Fastighets AB	556840-2050	Varberg
Falkenbergs Stenfastigheter AB	556870-3390	Malmö
Hallands Stenfastigheter AB	556946-1204	Göteborg
Tullbrons Stenfastigheter AB	556991-1844	Göteborg
KB Tullbrons Stenfastigheter	916836-6780	Göteborg
Svenska Stenfastigheter AB	559026-4338	Göteborg
KB Edaskans Stenfastigheter	916523-9121	Göteborg
Rya Stenfastigheter AB	559081-0825	Göteborg
Varbergsuttern Stenfastigheter AB	559085-6547	Göteborg
Breareds Stenfastigheter AB	556724-5807	Göteborg
Breviksvägens Stenfastigheter AB	559113-4704	Göteborg
Glomhem Stenfastigheter AB	559113-5305	Göteborg
Tofta Stenfastigheter AB	556791-1689	Göteborg
Varbergskarossen Stenfastigheter AB	556588-7576	Göteborg
Stationsgatans Stenfastigheter AB	559182-9410	Göteborg
Stenfastigheter Friskvård AB	559195-3145	Varberg
Vaxkakan Stenfastigheter AB	559008-2383	Göteborg
Kopplingen Stenfastigheter AB	556359-6708	Göteborg
MK Huset Stenfastigheter AB	556834-6711	Göteborg
Getterön Stenfastigheter AB	556935-7717	Göteborg
Celda Stenfastigheter AB	556520-7320	Falkenberg
Denin Stenfastigheter Holding AB	556909-4302	Falkenberg
Deniel Stenfastigheter AB	556929-8036	Falkenberg
Kulturhus Stenfastigheter AB	556499-9570	Göteborg
Goos Stenfastigheter AB	556045-5155	Göteborg
Lantmannavägen Stenfastigheter AB	559335-4870	Göteborg
Stenfastigheter Projektledning Halland AB	559420-2334	Göteborg
Freden Stenfastigheter AB	559529-2961	Göteborg

	Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	159 002	163 032
Årets förändringar		
-Inköp av andelar	50	-
-Kapitaltillskott	250	2 000
-Försäljning av aktier	-10 450	-30
-Återbetalning av aktieägartillskott	-	-6 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	148 852	159 002
	<hr/>	<hr/>
Ingående nedskrivningar	-1 700	-1 700
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedskrivningar	-1 700	-1 700
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>147 152</u>	<u>157 302</u>

Moderbolaget har ställt ut en köption avseende aktier i Stenfastigheter Friskvård AB.

#### **Not 40 Fordringar hos koncernföretag**

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

#### **Not 41 Skulder till koncernföretag**

Ingen fastställd amorteringsplan finns för skulder till koncernföretag.

**Not 42 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	548 513	548 619	7 450	7 450
Summa ställda säkerheter	<u>548 513</u>	<u>548 619</u>	<u>7 450</u>	<u>7 450</u>

**Not 43 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Borgen för intressebolags förbindelser	81 897	19 014	81 897	19 014
Borgen för dotterbolags förbindelser	-	-	377 577	13 018
Summa eventualförpliktelser	<u>81 897</u>	<u>19 014</u>	<u>459 474</u>	<u>32 032</u>

**Not 44 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Intresseföretaget Hallandshärad Stenfastigheter AB har i januari koncerninternt sålt sex bostadsfastigheter i Slöinge till det helägda dotterbolaget N9 i Slöinge AB. Hallandshärad Stenfastigheter AB har sedan i mars frånträtt aktierna i N9 i Slöinge AB som sålts externt.

Dotterbolaget Deniel Stenfastigheter har i februari ingått avtal om att sälja ytterligare en bostadsfastighet i Långås, Falkenbergs Kommun. Frånträde skedde i februari.

Intresseföretaget Kungsäter Fastighetsförvaltning har i februari nybildat det helägda dotterbolaget N10 i Österby AB, till vilket man sålt de två bostadsfastigheterna Varberg Österby 1:65 & 1:66.

Intresseföretaget Kungsäter Fastighetsförvaltning AB har i februari ingått avtal om att sälja de tre helägda dotterbolagen N10 i Österby AB, KB Österby 1:57 samt Österby Bostads KB, innehållande 37 bostäder i Kungsäter, Varberg. Frånträde skedde den 3 mars.

Intresseföretaget Hallandshärad Holding AB har i februari ingått avtal om att förvärva aktierna i Björkängsvägen Fastighets AB innehållande en fastighet i Tvååker, Varberg. Tillträde skedde den 3 mars.

Intresseföretaget Tröinge Stenfastigheter AB har i mars till det nybildade helägda dotterbolaget N12 Rimmarevägen AB sålt två bostadsfastigheter i Falkenberg.

Intresseföretaget Tröinge Stenfastigheter har i mars ingått avtal om att sälja aktierna i N12 Rimmarevägen AB. Frånträde är planerat till den 31 mars.

Årsredovisningen beslutades den 12 mars 2026.

Göteborg 2026-03-12

Anders Gidefjord  
Ordförande

Rickard Borendal  
Verkställande direktör

Vilhelm Gidefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# 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."

## Anders Vilhelm Gidefjord

### Styrelseledamot

Serienummer: aaecba242f0ed8[...]dff5b426dca03

IP: 194.218.xxx.xxx

2026-03-12 09:10:08 UTC



## Hans Rickard Borendal

### VD/Styrelseledamot

Serienummer: d5da78f8e27bae[...]1d7b1f7ed8250

IP: 194.218.xxx.xxx

2026-03-12 09:22:42 UTC



## Per Anders Gidefjord

### Styrelseledamot

Serienummer: b36a02be70d81e[...]ae5c905f5ee3f

IP: 194.218.xxx.xxx

2026-03-12 09:23:36 UTC



## BENGT KRON

### Revisor

Serienummer: 67064e689abf5c[...]c6bf3cc37861e

IP: 84.17.xxx.xxx

2026-03-12 09:26:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs Stenfastigheter AB, org.nr 556509-7911

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs Stenfastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet för moderbolaget och koncernen samt balansräkningen för moderbolaget och rapport över finansiell ställning för 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.

#### 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varbergs Stenfastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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. Den 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 revisions sed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-12 09:25:44 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026031901544