

Årsredovisning

Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB

556980-5590

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-26. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:
Marie Gustafsson
2026-03-27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.
Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under de senaste åren har omfattande renoveringar genomförts på fastigheten vilket har en stor påverkan på resultatet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	5 936	5 350	5 313	4 855
Resultat efter finansiella poster	13	-1 547	-1 910	-986
Soliditet %	15	14	18	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	7 834 727	-1 546 895	6 337 832
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-1 546 895	1 546 895	0
- Årets resultat			13 078	13 078
- Belopp vid årets utgång	50 000	6 287 832	13 078	6 350 910

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 287 832
Årets resultat	13 078
Summa	6 300 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 300 910
Summa	6 300 910

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	5 935 620	5 350 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	5 935 620	5 350 336
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-3 445 524	-4 436 584
Personalkostnader	-668 329	-608 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-831 343	-830 235
Summa rörelsekostnader	-4 945 196	-5 874 908
Rörelseresultat	990 424	-524 572
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 138	3 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	-979 484	-1 025 953
Summa finansiella poster	-977 346	-1 022 323
Resultat efter finansiella poster	13 078	-1 546 895
Resultat före skatt	13 078	-1 546 895
Årets resultat	13 078	-1 546 895

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	41 397 554	42 217 365
Inventarier, verktyg och installationer	4	73 845	85 380
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 471 399</i>	<i>42 302 745</i>
Summa anläggningstillgångar		41 471 399	42 302 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		858 717	797 580
Övriga fordringar		23 367	11 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 243	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 058 327</i>	<i>809 246</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 155 264	914 120
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 155 264</i>	<i>914 120</i>
Summa omsättningstillgångar		2 213 591	1 723 366
SUMMA TILLGÅNGAR		43 684 990	44 026 111

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 287 832	7 834 727
Årets resultat	13 078	-1 546 895
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 300 910	6 287 832
Summa eget kapital	6 350 910	6 337 832
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 14 581 000	14 581 000
Skulder till koncernföretag	5 2 745 991	2 444 011
Övriga skulder	5 17 613 192	17 733 895
Summa långfristiga skulder	34 940 183	34 758 906
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	134 067	43 080
Övriga skulder	124 258	145 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 135 572	2 740 518
Summa kortfristiga skulder	2 393 897	2 929 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 684 990	44 026 111

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 483 145	50 349 459
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	133 686
Utgående anskaffningsvärden	50 483 145	50 483 145
Ingående avskrivningar	-8 265 780	-7 447 081
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-819 811	-818 699
Utgående avskrivningar	-9 085 591	-8 265 780
Redovisat värde	41 397 554	42 217 365

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 985	119 985
Utgående anskaffningsvärden	119 985	119 985
Ingående avskrivningar	-34 605	-23 070
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-11 535	-11 535
Utgående avskrivningar	-46 140	-34 605
Redovisat värde	73 845	85 380

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	34 940 183	34 571 906

Not	6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
		Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
		Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-03-26

UNDERSKRIFTER

Varberg

Märtha Gustafsson

Märtha Gustafsson

2026-03-26

Marie Gustafsson

Marie Gustafsson

2026-03-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26

Johan Wigell

Johan Wigell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB, org.nr 556980-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varberg Köpmannen 13 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Varberg den 26 mars 2026

Johan Wigell

Johan Wigell

Auktoriserad revisor