

Årsredovisning

för

Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB

556980-5590

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-02.

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, Styrelseledamot

2025-04-02

Styrelsen för Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 350	5 313	4 855	4 528
Resultat efter finansiella poster	-1 547	-1 910	-986	-1 888
Soliditet (%)	14,4	18,0	21,7	23,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 744 488	-1 909 761	7 884 727
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 909 761	1 909 761	0
Årets resultat			-1 546 895	-1 546 895
Belopp vid årets utgång	50 000	7 834 727	-1 546 895	6 337 832

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 834 727
årets förlust	-1 546 895
	6 287 832
disponeras så att i ny räkning överföres	6 287 832
	6 287 832

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 350 336	5 312 617
Övriga rörelseintäkter		0	23 255
Summa rörelseintäkter		5 350 336	5 335 872
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 436 584	-4 794 415
Personalkostnader	1	-608 089	-611 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 235	-825 208
Summa rörelsekostnader		-5 874 908	-6 230 825
Rörelseresultat		-524 572	-894 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 630	495
Räntekostnader		-1 025 953	-1 015 303
Summa finansiella poster		-1 022 323	-1 014 808
Resultat efter finansiella poster		-1 546 895	-1 909 761
Resultat före skatt		-1 546 895	-1 909 761
Årets resultat		-1 546 895	-1 909 761

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	42 217 365	42 902 379
Inventarier, verktyg och installationer	3	85 380	96 915
Summa materiella anläggningstillgångar		42 302 745	42 999 294
Summa anläggningstillgångar		42 302 745	42 999 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		797 580	833 057
Övriga fordringar		0	49 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	21 008
Summa kortfristiga fordringar		797 580	904 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		914 120	-64 112
Summa kassa och bank		914 120	-64 112
Summa omsättningstillgångar		1 711 700	839 946
SUMMA TILLGÅNGAR		44 014 445	43 839 240

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 834 727	9 744 488
Årets resultat		-1 546 895	-1 909 761
Summa fritt eget kapital		6 287 832	7 834 727
Summa eget kapital		6 337 832	7 884 727
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 581 000	14 632 000
Skulder till koncernföretag		2 444 011	1 220 011
Övriga skulder		17 733 895	17 214 725
Summa långfristiga skulder		34 758 906	33 066 736
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 080	403 156
Skatteskulder		-11 666	-8 301
Övriga skulder		145 775	120 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 740 518	2 372 314
Summa kortfristiga skulder		2 917 707	2 887 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 014 445	43 839 240

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 1 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Byggnader och mark

Varberg Köpmannen 13

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 349 456	50 136 606
Inköp		212 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 349 456	50 349 456
Ingående avskrivningar	-7 447 075	-6 633 402
Årets avskrivningar	-818 700	-813 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 265 775	-7 447 075
Utgående redovisat värde	42 083 681	42 902 381

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 985	119 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 985	119 985
Ingående avskrivningar	-23 070	-11 535
Årets avskrivningar	-11 535	-11 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 605	-23 070
Utgående redovisat värde	85 380	96 915

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 571 906	32 581 564
	34 571 906	32 581 564

Varberg 2025-04-02

Märtha Gustafsson
Märtha Gustafsson
Ordförande

Marie Gustafsson
Marie Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande räkenskapsår har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varberg Köpmannen 13 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 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 tryggsätt.

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 2025-04-02

Johan Wigell
Johan Wigell
Auktoriserad revisor