

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

Varis Förvaltning i Göteborg AB

Org. nr. 556720-7534

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

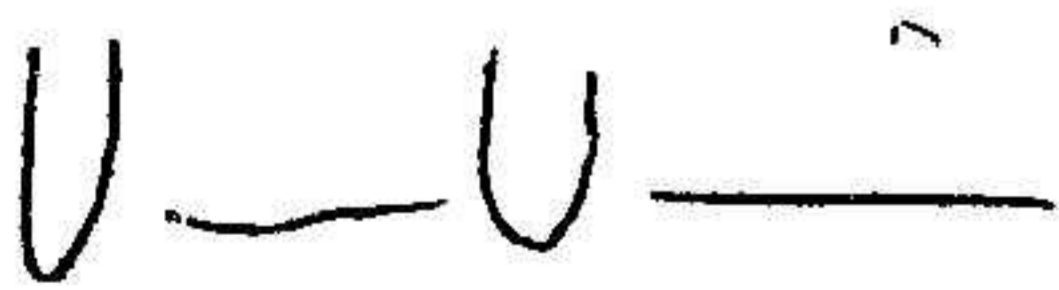
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Varis Förvaltning i Göteborg AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt att resultaträkningen och balansräkningen i koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen samt revisionsberättelsen stämmer överens med originalen

Göteborg den 30 juni 2023.



Vesa Varis

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är fastighetsförvaltning samt handel med och förvaltning av värdepapper.

Bolagets säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolagets kapitalförsäkring har under året minskat kraftigt i värde och en större nedskrivning har gjorts.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Nettoomsättning	27 800	26 777	28 168	19 761	16 413
Resultat efter finansiella poster	-20 750	43 353	7 288	1 408	-249
Balansomslutning	229 107	254 427	246 859	231 481	220 419
Soliditet %	52	56	41	42	44
Moderbolaget					
Nettoomsättning	3 971	4 398	2 814	2 592	1 929
Resultat efter finansiella poster	-23 382	41 844	5 425	3 500	1 884
Balansomslutning	142 023	169 532	139 100	127 011	126 419
Soliditet %	71	73	59	60	60

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>				
Ingående balans	100 000	32 206	142 035 609	142 167 815
Utdelning på ordinarie stämma			-1 475 000	-1 475 000
Förskjutning från fria reserver		476 400	-476 400	
Årets resultat enl fastställd RR			-21 266 969	-21 266 969
	<u>100 000</u>	<u>508 606</u>	<u>118 817 240</u>	<u>119 425 846</u>

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>			
Ingående balans	100 000	122 862 979	122 962 979
Utdelning enligt stämmobeslut		-1 475 000	-1 475 000
Årets resultat enl fastställd RR		-21 028 661	-21 028 661
Utgående balans	<u>100 000</u>	<u>100 359 318</u>	<u>100 459 318</u>

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 100 359 318 kr, disponeras enligt följande.

till aktieägarna utdelas	1 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>98 859 318</u>
	100 359 318

Utdelning per aktie uppgår till 1 500 kr.

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman, 2023-06-30. Styrelsen anser att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *A*

RESULTATRÄKNING

2023072114063

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter m m	1				
Nettoomsättning		27 800 201	26 777 002	3 971 056	4 397 667
Förändring av pågående arbeten för annans räkning		0	-891 548	0	-891 548
Övriga rörelseintäkter		243 850	286 011	231 500	149 057
		<u>28 044 051</u>	<u>26 171 465</u>	<u>4 202 556</u>	<u>3 655 176</u>
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader		-11 735 333	-8 567 827	0	0
Handelsvaror		-1 175 319	-268 307	-1 170 785	-305 081
Övriga externa kostnader		-1 859 472	-2 024 185	-1 394 656	-1 274 438
Personalkostnader	2	-3 624 571	-3 603 918	-3 624 571	-3 603 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-5 176 649	-5 069 685	-260 525	-359 650
		<u>-23 571 344</u>	<u>-19 533 922</u>	<u>-6 450 537</u>	<u>-5 543 087</u>
Rörelseresultat		4 472 707	6 637 543	-2 247 981	-1 887 911
Resultat från finansiella poster					
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag		0	28 761 660	0	28 867 929
Resultatandelar kommanditbolag (koncern)		0	0	1 734 961	5 000 100
Resultat från avyttring av andelar i intresseföretag		0	8 422 967	0	8 422 967
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-10 000	-25 000	-10 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	4	-23 285 986	0	-23 285 986	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		143 064	1 201 567	426 964	1 441 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 069 562	-1 645 709	-248	-160
		<u>-20 749 777</u>	<u>43 353 028</u>	<u>-23 382 290</u>	<u>41 844 312</u>
Resultat efter finansiella poster					
Bokslutsdispositioner					
Förändring av periodiseringsfond		0	0	-600 000	-700 000
Erhållna koncernbidrag		0	0	3 325 000	2 050 000
Resultat före skatt		-20 749 777	43 353 028	-20 657 290	43 194 312
Uppskjuten skatt		0	0	0	0
Skatt på årets resultat	5	-517 192	-652 558	-371 371	-432 705
ÅRETS RESULTAT		<u>-21 266 969</u>	<u>42 700 470</u>	<u>-21 028 661</u>	<u>42 761 607</u>

BALANSRÄKNING

Koncernen
2022-12-31 2021-12-31 Moderbolaget
2022-12-31 2021-12-31

Not

2023072114064

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	170 731 655	174 230 948	0	0
Pågående nyanläggning		18 192 784	9 011 172	0	0
Inventarier, verktyg och fordon	7	1 966 312	966 410	399 525	702 050
		<u>190 890 751</u>	<u>184 208 530</u>	<u>399 525</u>	<u>702 050</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	0	0	87 339 819	85 604 858
Andelar i intresseföretag	9	4 964 352	4 964 352	4 939 352	4 939 352
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	0	12 200 000	12 200 000
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		750 000	735 000	750 000	735 000
Övriga långfristiga fordringar	10	18 076 245	33 362 231	18 076 245	33 362 231
		<u>23 790 597</u>	<u>39 061 583</u>	<u>123 305 416</u>	<u>136 841 441</u>

Summa anläggningstillgångar 214 681 348 223 270 113 123 704 941 137 543 491

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		706 761	887 146	0	209 625
Fordringar hos koncernföretag		0	0	10 416 825	7 247 043
Fordringar hos intresseföretag		130 000	30 000	130 000	30 000
Övriga fordringar		2 568 190	3 681 713	2 072 289	3 030 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404 850	224 942	145 075	141 481
		<u>3 809 801</u>	<u>4 823 801</u>	<u>12 764 189</u>	<u>10 658 382</u>

Kassa och bank 10 615 480 26 332 767 5 553 627 21 330 045

Summa omsättningstillgångar 14 425 281 31 156 568 18 317 816 31 988 427

SUMMA TILLGÅNGAR 229 106 629 254 426 681 142 022 757 169 531 918

A

BALANSRÄKNING	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 000	100 000	100 000	100 000
Bundna reserver		508 606	32 206	0	0
		<u>608 606</u>	<u>132 206</u>	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital					
Fria reserver		140 084 209	99 335 139	0	0
Balanserat resultat		0	0	121 387 979	80 101 372
Årets resultat		-21 266 969	42 700 470	-21 028 661	42 761 607
		<u>118 817 240</u>	<u>142 035 609</u>	<u>100 359 318</u>	<u>122 862 979</u>
Summa eget kapital		119 425 846	142 167 815	100 459 318	122 962 979
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		0	0	1 300 000	700 000
Summa obeskattade reserver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 300 000</u>	<u>700 000</u>
Avsättningar					
Uppskjuten skatt		2 730 889	2 607 289	0	0
Summa avsättningar		<u>2 730 889</u>	<u>2 607 289</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	11	95 195 300	97 850 000	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	35 750 000	40 750 000
Summa långfristiga skulder		<u>95 195 300</u>	<u>97 850 000</u>	<u>35 750 000</u>	<u>40 750 000</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 654 700	4 060 000	0	0
Leverantörsskulder		2 961 375	1 502 582	66 921	92 616
Skulder till koncernföretag		0	0	1 517 433	2 167 433
Skatteskulder		779 826	687 468	733 062	398 735
Övriga skulder		2 331 063	2 642 833	1 785 704	2 062 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 027 630	2 908 694	410 319	397 794
Summa kortfristiga skulder		<u>11 754 594</u>	<u>11 801 577</u>	<u>4 513 439</u>	<u>5 118 939</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 106 629	254 426 681	142 022 757	169 531 918

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

2023072114066 *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 15-100 år och den genomsnittliga avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 2 %.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella och materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och fordon 5-10 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till de belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Beloppet baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Koncernuppgifter

2023072114068

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning avser 0% (0%) av inköpen och 94% (65%) av försäljningen andra företag inom den grupp som företaget tillhör.

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	4	4	4
	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Samtliga anställda	2 633 866	2 652 672	2 633 866	2 652 672
	<u>2 633 866</u>	<u>2 652 672</u>	<u>2 633 866</u>	<u>2 652 672</u>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	73 702	67 510	73 702	67 510
Sociala avgifter enligt lag och avtal	861 411	858 991	861 411	858 991
	<u>935 113</u>	<u>926 501</u>	<u>935 113</u>	<u>926 501</u>

Not 3 Avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad och mark	4 624 543	4 572 277	0	0
Inventarier, verktyg och fordon	552 106	497 408	260 525	283 650
	<u>5 176 649</u>	<u>5 069 685</u>	<u>260 525</u>	<u>283 650</u>

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivningar	-23 285 986	0	-23 285 986	0
Återföring nedskrivningar	0	0	0	0
	<u>-23 285 986</u>	<u>0</u>	<u>-23 285 986</u>	<u>0</u>

A

Not 5 Skatt på årets resultat

2023072114069

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	517 192	652 558	371 371	432 705
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-20 749 777	43 357 147	-20 657 290	43 194 312
Skattekostnad 20,6%	-4 274 454	8 931 572	-4 255 402	8 898 028
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	5 009 350	73 623	4 844 470	53 974
Ej skattepliktiga intäkter	-9	-7 510 167	-2	-7 681 925
Justering skattemässigt resultat HB/KB	-203 596	-203 322	-203 596	-203 322
Övriga skattemässiga justeringar	721	0	721	0
Skattereduktion inventarier	-14 820	0	-14 820	0
I år nyttjade underskottsavdrag	0	-639 148	0	-634 050
Summa	517 192	652 558	371 371	432 705

Not 6 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	193 106 134	223 078 416	0	0
Årets anskaffningar	1 125 250	0	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-29 972 282	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 231 384	193 106 134	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 875 186	-18 323 168	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	4 020 259	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 624 543	-4 572 277	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 499 729	-18 875 186	0	0
Utgående planenligt restvärde	170 731 655	174 230 948	0	0
Taxeringsvärde för koncernens fastigheter	134 068 000	132 278 000	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och fordon

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 560 050	2 903 443	1 798 250	1 418 250
Inköp	1 594 008	380 000	0	380 000
Försäljningar och utrangeringar	-210 000	-723 393	-210 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 944 058	2 560 050	1 588 250	1 798 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 593 640	-1 391 166	-1 096 200	-736 550
Justering för avskrivningar på sålda inventarier	168 000	294 934	168 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-552 106	-497 408	-260 525	-359 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 977 746	-1 593 640	-1 188 725	-1 096 200
Utgående planenligt restvärde	1 966 312	966 410	399 525	702 050

Not 8 Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

					2022-12-31	2021-12-31
<i>Dotterföretag</i>	<i>Org nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>		
Varis Måleri AB	556296-8932	Göteborg	6 000	100%	1 867 402	1 867 402
Gothenburg Real Estate AB	559012-9572	Göteborg	500	100%	50 000	50 000
Varis Exportgatan AB	559116-0352	Göteborg	500	100%	50 000	50 000
Varis Aröds Industri Väg i Göteborg AB	559003-0143	Göteborg	500	100%	36 469 558	36 469 558
Grimbo Företagspark KB	969686-8349	Göteborg	1	100%	48 902 859	47 167 898
					<u>87 339 819</u>	<u>85 604 858</u>

Ägarandelen av kapitalet överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 9 Koncernens innehav av andelar i intresseföretag

					2022-12-31	2021-12-31
<i>Intresseföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>		
Gotbo AB	556802-1389	Göteborg	200	20%	20 000	20 000
Ingenjörfirma Börje Lund AB	556347-9970	Göteborg	1 000	50%	4 919 352	4 919 352
Entreprenadbolaget Mölndal Dalén 30 AB	559093-9525	Göteborg	250	50%	25 000	25 000
					<u>4 964 352</u>	<u>4 964 352</u>

A

Not 9 Moderbolagets innehav av andelar i intresseföretag

					2022-12-31	2021-12-31
<i>Intresseföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>		
Gotbo AB	556802-1389	Göteborg	200	20%	20 000	20 000
Ingenjörsfirma						
Börje Lund AB	556347-9970	Göteborg	1 000	50%	4 919 352	4 919 352
					<u>4 939 352</u>	<u>4 939 352</u>

2023072114071

Not 10 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
● Ingående anskaffningsvärde	33 362 231	21 176 551	33 362 231	21 176 551
● Årets insättningar	8 000 000	12 185 680	8 000 000	12 185 680
Utgående anskaffningsvärde	<u>41 362 231</u>	<u>33 362 231</u>	<u>41 362 231</u>	<u>33 362 231</u>
● Årets nedskrivning	-23 285 986	0	-23 285 986	0
Utgående nedskrivningar	<u>-23 285 986</u>	<u>0</u>	<u>-23 285 986</u>	<u>0</u>
Utgående bokfört värde	18 076 245	33 362 231	18 076 245	33 362 231

Marknadsvärdet per balansdagen uppgick till 18 076 245 respektive 40 981 845 kr.

Efter balansdagen har marknadsvärdet minskat med ytterligare drygt 8,4 Mkr.

Not 11 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
● Amortering inom 2 till 5 år	10 618 800	16 240 000	0	0
Amortering efter 5 år	84 576 500	81 610 000	35 750 000	40 750 000
	<u>95 195 300</u>	<u>97 850 000</u>	<u>35 750 000</u>	<u>40 750 000</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	200 000	200 000	0	0
Fastighetsinteckningar	117 198 600	117 198 600	0	0
	<u>117 398 600</u>	<u>117 398 600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2023072114072

Not 13 Eventualförpliktelser

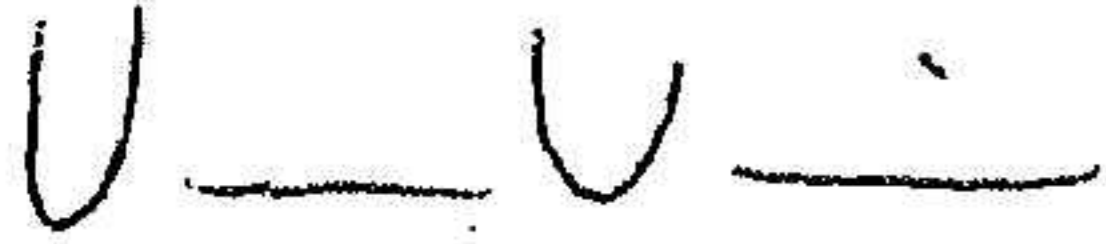
	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	0	0	14 300 000	15 000 000
Borgensåtagande för intresseföretag	4 386 660	4 574 664	4 386 660	4 574 664
Komplementärsansvar i kommanditbolag	0	0	93 363 859	93 708 836
	<u>4 386 660</u>	<u>4 574 664</u>	<u>112 050 519</u>	<u>113 283 500</u>

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernen består av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Varis Måleri AB, org nr 556296-8932, Gothenburg Real Estate AB, org.nr 559012-9572, Varis Exportgatan 55 AB, org nr 559116-0352, Varis Aröds Industri Väg i Göteborg AB, 559003-0143 samt Grimbo Företagspark KB, org.nr 969686-8349.

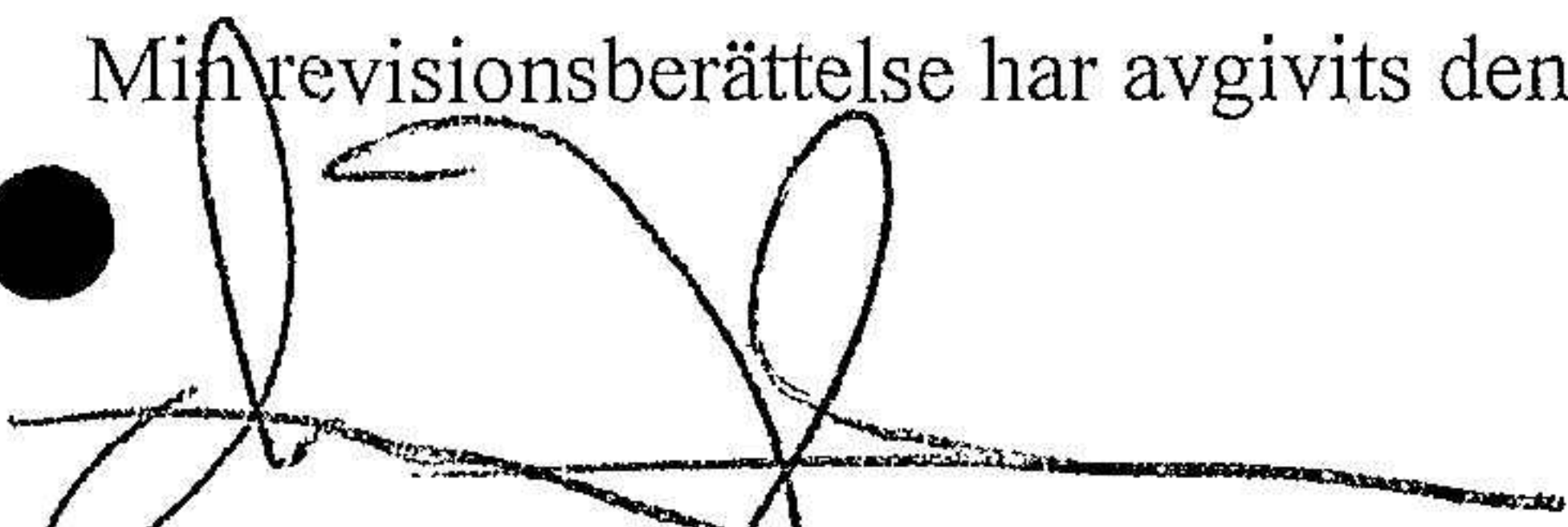
I koncernen ingår också Varis Hildedalsgatan 18 AB, org nr 556728-4061, som är helägt dotterbolag till Varis Måleri AB.

Göteborg den 30 juni 2023.



Vesa Varis

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 juni 2023.



Anders Hegmo
Godkänd revisor

2023072114073

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Varis Förvaltning i Göteborg AB
Org.nr. 556720-7534

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varis Förvaltning i Göteborg AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden. 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. A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varis Förvaltning i Göteborg AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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.

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:

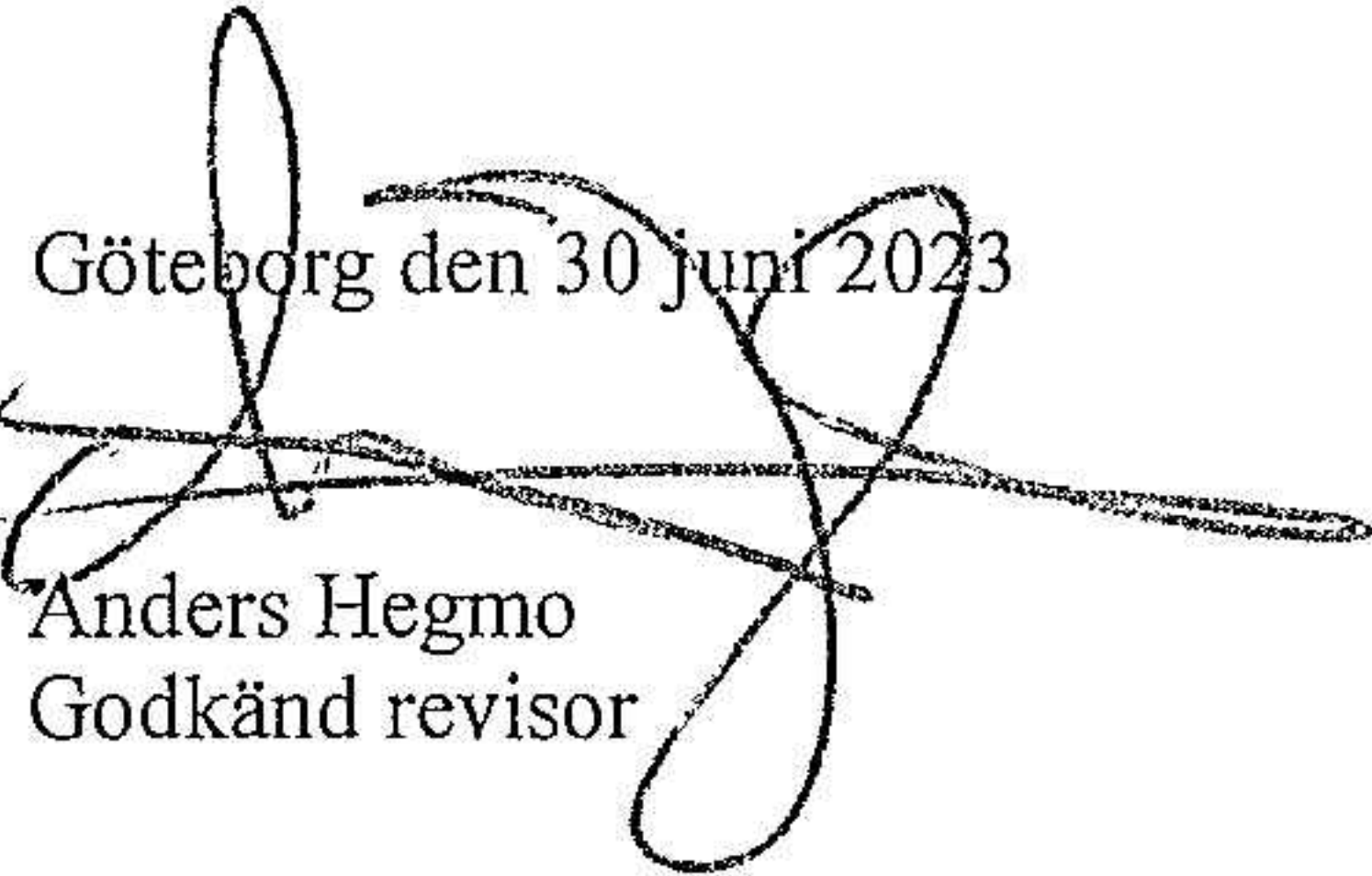
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30 juni 2023



Anders Hegmo
Godkänd revisor