

Årsredovisning

för

Varpen AB

556375-0040

Räkenskapsåret

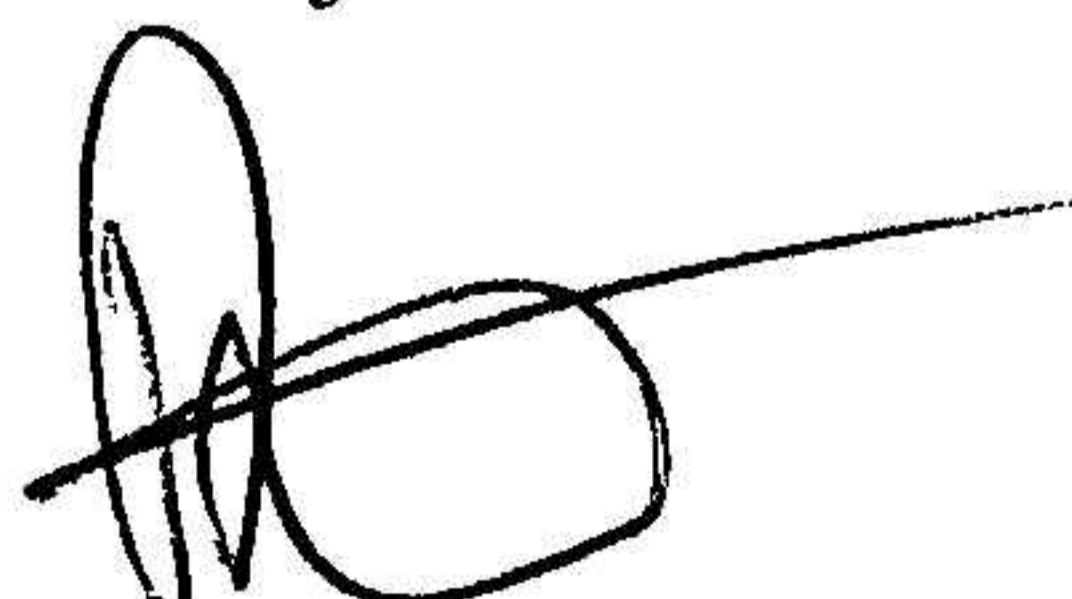
2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varpen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle den 13 januari 2026



Patrik Björn

Årsredovisning

för

Varpen AB

556375-0040

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Varpen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och hyr ut lokaler i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Gävle.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, 556593-4501.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	6 107	6 033	6 306	5 767
Resultat efter finansiella poster	702	1 853	2 455	2 167
Soliditet (%)	4,3	6,0	6,9	11,9
Balansomslutning	33 872	24 232	20 858	21 990

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 321 852	1 290	1 443 142
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 290	-1 290	0
Årets resultat				13 341	13 341
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	1 323 142	13 341	1 456 483

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 323 142
årets vinst	13 341
	1 336 483
disponeras så att i ny räkning överföres	1 336 483
	1 336 483

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Nettoomsättning		6 106 953	6 033 431
Övriga rörelseintäkter		0	98 637
		6 106 953	6 132 068
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 627 566	-2 626 426
Övriga externa kostnader		-176 460	-60 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 719	-421 677
Övriga rörelsekostnader		-65 841	-348 121
		-4 395 586	-3 456 804
Rörelseresultat		1 711 367	2 675 264
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 088	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 010 606	-823 975
		-1 009 518	-822 199
Resultat efter finansiella poster		701 849	1 853 065
Bokslutsdispositioner	4	-600 000	-1 790 000
Resultat före skatt		101 849	63 065
Skatt på årets resultat		-88 508	-61 775
Årets resultat		13 341	1 290

2026022500591

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 633 052	9 366 966
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 000	10 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 856 941	0
		11 499 993	9 376 966

Summa anläggningstillgångar

11 499 993

9 376 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		147 388	108 735
Fordringar hos koncernföretag		21 699 659	14 474 923
Aktuella skattefordringar		138 480	58 433
Övriga fordringar		377 782	204 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 367	7 660
		22 371 676	14 854 730

Summa omsättningstillgångar

22 371 676

14 854 730

SUMMA TILLGÅNGAR

33 871 669

24 231 696

2026022500592

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 323 142

1 321 852

Årets resultat

13 341

1 290

1 336 483

1 323 142

Summa eget kapital

1 456 483

1 443 142

Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

1 018 446

1 096 238

Summa avsättningar

1 018 446

1 096 238

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

28 800 000

19 031 384

Summa långfristiga skulder

28 800 000

19 031 384

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 200 000

296 488

Leverantörsskulder

343 799

163 618

Skulder till koncernföretag

600 000

1 796 046

Övriga skulder

201 570

146 308

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

251 371

258 472

Summa kortfristiga skulder

2 596 740

2 660 932

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 871 669

24 231 696

2026022500593

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas belopp i hela kronor (kr).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen vid positivt saldo och som skuld i balansräkningen vid negativt saldo.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad - Stomme & Stammar	34 år
Byggnad - Fasad	29 år
Byggnad - Yttertak	29 år
Byggnad - Värme	23 år
Byggnad - El	20 år
Byggnad - Ventilation	14 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar redovisas till dess anskaffningsvärde på balansdagen och kommer att aktiveras som en materiell anläggningstillgång när nyanläggningen är färdig.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Ställda säkerheter.

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	28 328 000	23 000 000
	28 328 000	23 000 000

2026022500596

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andel av årets totala fastighetskostnad som skett från andra företag i koncernen	47,5 %	36,3 %

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Lämnade koncernbidrag	-600 000 -600 000	-1 790 000 -1 790 000

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 726 272	17 068 511
Inköp	857 646	1 564 141
Försäljningar/utrangeringar	-173 313	-906 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 410 605	17 726 272
Ingående avskrivningar	-12 833 181	-13 690 390
Försäljningar/utrangeringar	173 313	905 697
Årets avskrivningar	-109 940	-48 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 769 808	-12 833 181
Ingående uppskrivningar	4 473 875	5 194 502
Försäljningar/utrangeringar	-65 841	-347 438
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-415 779	-373 189
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 992 255	4 473 875
Utgående redovisat värde	9 633 052	9 366 966

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

2026022500597

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 000 000	15 845 432
	24 000 000	15 845 432

Not 8 Avsättningar

	2025-08-31	2024-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 096 238	1 130 666
Under året återförda belopp	-77 792	-34 428
	1 018 446	1 096 238

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrike Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 856 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 856 941	0
Utgående redovisat värde	1 856 941	0

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga ränteintäkter	1 088	1 776
	1 088	1 776

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Övriga räntekostnader	-1 010 606	-823 975
	-1 010 606	-823 975

2026022500598

Årsredovisningen beslutades den 19 december 2025

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Wictoria Danielsson
Auktoriserad revisor

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson
Auktoriserad revisor

2026-01-13 10:10:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2026022500599

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

2026-01-13 08:10:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

VARPEN AB 556375-0040 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn

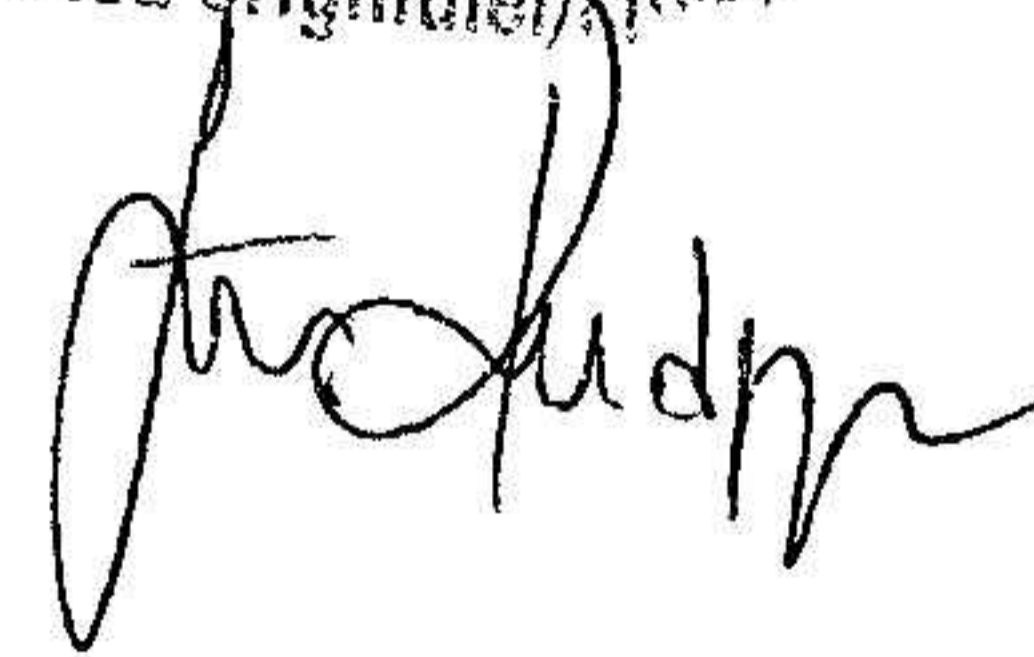
Patrik Björn

2025-12-23 07:28:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varpen AB, org.nr 556375-0040

2026022500600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varpen AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Varpen AB 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 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 styrelsen 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 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 revisorssed 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varpen AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Varpen AB enligt god revisorsred 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 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

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 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 revisionsred 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att avdragen skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i tid.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Victoria Danielsson

Auktoriserad revisor

Viktor Hallström

Auktoriserad revisor

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Victoria Danielsson

Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor

2026-01-13 10:10:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

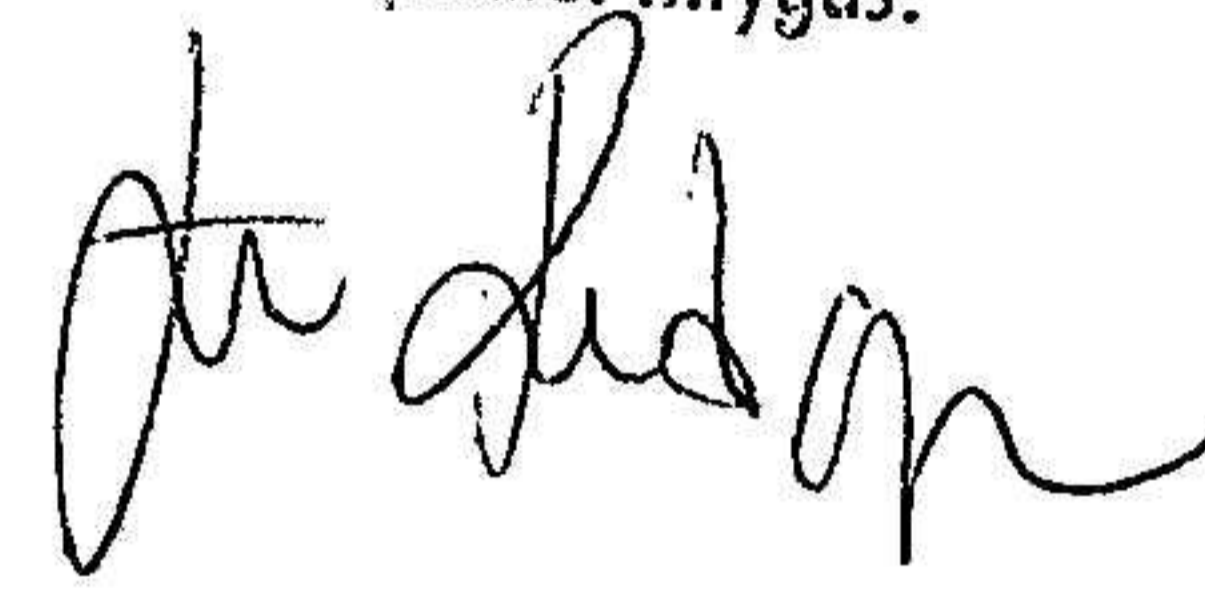
Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

2026-01-13 07:55:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
original intygas:



2026022500602