

Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag
Org nr 556509-7911

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	16
- koncernens rapport över finansiell ställning	18
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	20
- koncernens rapport över kassaflöden	21
- moderbolagets rapport över totalresultat	23
- balansräkning för moderbolaget	24
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	26
- kassaflödesanalys för moderbolaget	27
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	29

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 årsstämman den 2023-03-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg den 2023-03-09



Anders Gidefjord

Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag
Org nr 556509-7911

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	16
- koncernens rapport över finansiell ställning	18
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	20
- koncernens rapport över kassaflöden	21
- moderbolagets rapport över totalresultat	23
- balansräkning för moderbolaget	24
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	26
- kassaflödesanalys för moderbolaget	27
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	29

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergs Stenfastigheter AB, organisationsnummer 556509-7911, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. 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, Varbergsstationens 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, Slottshagen Stenfastigheter AB, Vaxkakan Stenfastigheter AB, Industrivägen 4 Stenfastigheter AB, Getterön Stenfastigheter AB, MK Huset Stenfastigheter AB, Honungsgatan 10 AB, Kulturhus Stenfastigheter AB, Goos Stenfastigheter AB samt CelDa Fastigheter AB med dotterbolagen Denin Holding AB och Deniel Fastigheter AB.

Verksamheten bedrivs delvis i kommission där Varbergs Stenfastigheter AB är kommittent. Dotterbolagen som ingår i kommissionen är Varbergstranan Fastighets AB, Hallands Stenfastigheter AB, Varbergsstationens Stenfastigheter AB, Varbergsuttern Stenfastigheter AB, Glomhem Stenfastigheter AB, Breviksvägens Stenfastigheter AB, Falkenbergs Stenfastigheter AB, Örgryte Stenfastigheter AB, Breareds Stenfastigheter AB samt Tullbrons Stenfastigheter AB. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska (skattemässiga) resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent.

Utöver de fastighetsförvaltande bolagen finns det 60 % ägda Tre Händer Holding AB med dotterbolaget Tre Händer AB som arbetar med redovisningstjänster.

Varbergs Stenfastigheter äger även 70 % av aktierna i de fastighetsförvaltande bolagen Ingetorp Stenfastigheter AB och Mariahemmet fastigheter AB.

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 och Andersson & Stenfastigheter AB.

Göteborg Stora Torp AB äger 50 % av aktierna i Förvaltnings AB Böttöstenen samt 100 % av aktierna i bolagen Inlag Stenfastigheter AB och Veddige Stenfastigheter 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, Violspiran Stenfastigheter AB och Rundvägen Fastighets 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 Takryttaren Holding AB med dotterbolaget Takryttaren Projekt AB samt 40 % av aktierna i Hästhagaporten Holding AB med dotterbolagen Hästhagaporten Fastighets AB och Hästhagarudan AB.

Andersson & Stenfastigheter AB äger 100 % av aktierna i Varbergshajen Stenfastigheter AB, Varbergsryttaren Hyresrätt AB, Rosenfredsgatan 14 Fastighets AB, Sadelmakaren 17 Fastighets AB, Kassematten 15 Fastighets AB, Bålverket AB och Lorensberg 20 i Varberg 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 tidigare etablering av de egenägda lokalkontoren i Varberg och Falkenberg, där förvaltningsorganisationerna förstärkts med uthyrare på respektive ort, liksom ytterligare bemanning av fastighetsskötare gör att vi anser oss väl rustade för ytterligare förvärv.

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

Under 2021 förstärktes marknad-och IT funktion med nya resurser.

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 52 st. fastigheter (47 st.) varav moderbolaget 3 st. (3 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 51 183 kvadratmeter (54 710), fördelat på bostadsyta 25 930 (29 695) och lokalyta 25 253 (25 015). Moderbolagets del utgör 450 kvadratmeter (450). Antalet lägenheter uppgår till 401 st. (451 st.)

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd exklusive intresseföretag bedöms till ca 52,7 mkr (53,9 mkr).

Därutöver äger intresseföretagen 221 st. (219 st.) lägenheter med uthyrningsbar yta 16 014 kvadratmeter (15 814) och ett bedömt hyresvärde på ca 18,1 mkr (18,0 mkr), samt 10 203 kvadratmeter (22 669) kommersiella lokaler med ett bedömt hyresvärde på ca 12,0 mkr (25,5 mkr). Totalt bedömt hyresvärde för intresseföretagen uppgår således till 30,1 mkr (43,5 mkr).

Totalt antal lägenheter i koncernen inklusive intresseföretag uppgår således till 622 st. (670 st.).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd inklusive intresseföretag bedöms till ca 82,8 mkr (ca 97,4 mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året arbetat fram en ny varumärkesprofil, varumärkesplattform och ny hemsida, samt framtagande av koncerngemensam hållbarhetsdokumentation.

I januari tillträdde intresseföretaget Hästhagaporten Fastighets AB bostadsfastigheten Varberg Rudan 13. Sedan tidigare ägs de angränsande fastigheterna Rudan 12 & 14. Avseende fastigheterna Rudan 12 & 13 pågår detaljplanearbete med avsikten att uppföra flerbostadshus innehållande ca 40 lägenheter. Detaljplanen skickas ut på samråd i slutet av mars 2023 och planen beräknas vara klar.

för antagande under fjärde kvartalet 2023.

Intresseföretaget Västsvenska Stenfastigheter AB frånträdde den 28 januari sina aktier i Stålbälgen Holding AB med dess tillhörande tre dotterbolag.

Intresseföretaget Förvaltnings AB Böttöstenen frånträdde den 28 januari aktierna i sitt dotterbolag Böttöstenen Linnarhult AB.

Intresseföretaget Västsvenska Stenfastigheter AB har under året frånträtt 80 % av sitt tidigare hälftenägande i Varbergsponden AB med dotterbolaget Igladammen Förvaltning AB, innehållande fastigheten Varberg Igladammen 11, varpå det bedrivs planarbete med avsikt att uppföra flerbostadshus innehållande ca 50 lägenheter. Detaljplanen vann laga kraft i februari 2023.

Moderbolaget har den 1 april frånträtt aktierna i dotterbolaget Haverdals Stenfastigheter AB, innehållande ett grupphusområde med 88 st. lägenheter i Haverdal.

I maj ingick det nybildade dotterbolaget NI Stenfastigheter AB avtal om att förvärva aktierna i LKC Fastighets AB, innehållande fastigheten Pokalen 5 i Falkenberg, känd som "Goos Gård". Tillträde skedde i maj. LKC Fastighets AB har därefter bytt namn till Goos Stenfastigheter AB. Det köpande bolaget har därefter fusionerats ner i det fastighetsägande bolaget.

I maj ingick moderbolaget avtal om att förvärva aktierna i Mellersta Hallands Fastighets AB innehållande bostadsfastigheterna Drejaren 5, Sliparen 2 och Swedenhielm 2, samtliga i Falkenberg. Tillträde skedde den 1 juni. Bolaget har senare namnändrats till Kulturhus Stenfastigheter AB.

I maj ingick dotterbolaget Glomhem Stenfastigheter AB avtal om att förvärva bostadsfastigheten Falkenberg Gallås 2:119, innehållande tre parhus i Glommen, Falkenbergs kommun. Tillträde skedde den 1 augusti.

Intresseföretaget Göteborg Stora Torp AB har i juli tillträtt aktierna i de två dotterbolagen Inlag Stenfastigheter AB och Veddige Stenfastigheter AB, innehållande två kommersiella fastigheter i Halland.

I juni ingick dotterbolaget Örgryte Stenfastigheter AB avtal om att förvärva bostadsfastigheten Falkenberg Kvadraten 2. Tillträde skedde den 1 juli. Bolaget äger sedan tidigare grannfastigheterna Kvadraten 1 & 3. Senare under året har bolaget sökt- och erhållit planbesked med ambition om att på fastigheten uppföra flerbostadshus. Planarbetet beräknas dock påbörjas först under 2025.

I juli tillträdde dotterbolaget Glomhem Stenfastigheter AB fastigheten Bransbol 1:32. Fastigheten är obebyggd men ligger i direkt anslutning till tre bostadsfastigheter som ägs av moderbolaget.

I augusti förvärvade intresseföretaget Mariahemmet Fastighets AB bostadsfastigheten Snidaren 11 i centrala Varberg. Bolaget äger sedan tidigare grannfastigheten Snidaren 12. Bolaget har därefter sökt- och beviljats planbesked avseende de två fastigheterna där ambitionen är att uppföra ett omsorgsboende. Planstart är beräknad ske senast det tredje kvartalet 2026.

I september förvärvade moderbolaget ytterligare 20 % av aktierna i Mariahemmet Fastighets AB, vilket nu ägs till 70 % och därigenom klassificeras som ett koncernföretag.

I november sålde och frånträdde dotterbolaget Kulturhus Stenfastigheter AB fastigheten Swedenhielm 2 i Falkenberg.

Intresseföretaget Takryttaren Holding AB har i december erhållit slutreglering av sin fordran gentemot Brf Kavaljeren, varvid hälftenägda Västsvenska Stenfastigheter fått återbetalt sin fordran på bolaget.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 10 904 tkr (12 288 tkr), vilket motsvarar 872 kr per aktie (983 kr). Därtill har ägandet i intresseföretagen genererat ett förvaltningsresultat på ytterligare ca 3,3 mkr (ca 4,4 mkr).

Årets totalresultat uppgick till 53 568 tkr (91 855 tkr). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 28 800 tkr (3 100 tkr), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -25 548 tkr (70 206 tkr), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 23 561 tkr (1 961 tkr) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 455 tkr (0 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 51 764 tkr (49 337 tkr). Kontraktspportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 51,6 mkr (52,8 mkr). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 98 procent (98). Fastighetskostnaderna uppgick till 21 688 tkr (19 965 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat med 4 procent till 33 181 tkr (31 989 tkr). Finansnettot uppgick till 14 831 tkr (-5 422 tkr) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 23 561 tkr (1 961 tkr) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick 455 tkr (0 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 20 981 tkr (föregående år undervärde med 2 580 tkr). Marknadsräntorna har stigit vilket påverkat värdeförändringen positivt. Övervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

Två kontrakt, till ett nominellt belopp om 35 mkr, har under året stängts i förtid till en realiserad vinst om 455 tkr. Dess undervärde per 2021-12-31, vilket uppgick till 1 436 tkr, har återförts i sin helhet.

Intresseföretag

Intresseföretagen äger 221 st. (219 st.) lägenheter med uthyrningsbar yta 16 014 kvadratmeter (15 814) och ett bedömt hyresvärde på ca 18,1 mkr (18,0 mkr), samt 10 203 kvadratmeter (22 669) kommersiella lokaler med ett bedömt hyresvärde på ca 12,0 mkr (25,5 mkr). Totalt bedömt hyresvärde för intresseföretagen uppgår således till 30,1 mkr (43,5 mkr).

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar uppgick per den 31 december till 1 077 374 tkr (1 074 374 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 477 073 tkr (428 066 tkr) och dels med skulder 600 301 tkr (646 308 tkr) varav 538 217 tkr (576 743 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35 457 tkr (1 372 tkr).

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad depåkredit uppgick till 65 850 tkr (38 000 tkr).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 87 303 tkr (96 250 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4 376 tkr (5 601 tkr). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 4 703 tkr (5 378 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 15 tkr (95 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Koncernen</u>					
Hysesintäkter	51 764	49 337	45 215	40 099	38 164
Driftöverskott	33 181	31 989	31 279	25 539	23 935
Resultat efter finansiella poster	51 184	109 190	33 306	48 602	21 474
Förvaltningsresultat före skatt	10 904	12 288	14 690	10 370	6 984
Förvaltningsresultat före skatt, intresseföretag (vår ägarandel)	3 280	4 438	3 111	4 316	2 950
Balansomslutning	1 077 374	1 074 374	893 697	840 787	792 868
Soliditet i %	44	40	38	38	36
Avkastning på totalt kapital %	6	11	5	7	4
Avkastning på eget kapital i %	11	26	10	15	7
Skuldsättningsgrad %	55	58	60	59	64
Räntetäckningsgrad ggr	3,2	3,6	3,5	3,8	2,4
Medelantal anställda	25	25	22	20	21

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Hysesintäkter	594	537	539	494	613
Resultat efter finansiella poster	76 179	6 663	7 445	-3 952	10 377
Balansomslutning	347 598	291 531	229 027	215 849	183 853
Soliditet i %	80	70	85	85	90
Avkastning på totalt kapital %	23	3	4	neg	6
Avkastning på eget kapital i %	27	3	4	neg	6
Medelantal anställda	8	8	7	6	6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 1 februari tillträdde dotterbolaget Lantmannavägen Stenfastigheter AB (tidigare N2 Stenfastigheter AB) fastigheten Varberg Spannarp 13:64, innehållande ett gruppboende i Himle, Varberg. Fastigheten förhyrs i sin helhet av Varbergs kommun.

I januari såldes 50 % av aktierna i det nystartade vilande dotterbolaget N3 Stenfastigheter AB till intresseföretaget Västsvenska Stenfastigheter AB. Bolaget är därefter namnändrat till Duo Stenfastigheter AB.

I februari har intresseföretaget Duo Stenfastigheter AB ingått avtal om att förvärva Teberg Förvaltning AB, innehållande sex bostadsfastigheter i Falkenberg. Tillträde skedde den 1 mars.

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget tecknat en 10 årig ränteswap på 100 mkr, vilket gett påtaglig förändring av koncernens finansiella nyckeltal.

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! f

Under året har det framarbetats en hållbarhetsdokumentation för koncernen med 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 köper endast grön el.

Under året har koncernen investerat i solcellsanläggning till kommersiell fastighet och har beställt ytterligare en anläggning till 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 försämrade uthyrningsgrad. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 98 % (98 %). De 10 största kommersiella hyreskontrakten svarar för 68 % (75 %) av de totala framtida kontrakterade kommersiella hyresintäkterna per bokslutsdatum, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,1 år (3,4 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med +/- 0,5 mkr (+/- 0,5 mkr).

Av koncernens hyresintäkter hänförs 65 % (70 %) till bostäder och 35 % (30 %) 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 2,61 år (2,61 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,22 procent (1,92 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,88 år (4,43 år).

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget tecknat en 10 årig ränteswap på 100 mkr, vilket gett påtaglig förändring av koncernens finansiella nyckeltal. Per 2023-03-01 uppgår den genomsnittliga effektiva räntan till 3,26 %, den genomsnittliga kreditbindningen till 2,54 år, samt genomsnittlig räntebindningstid om 5,72 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 2 322 tkr (1 923 tkr) räkenskapsåret 2023. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta

medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 7 916 tkr (13 225 tkr). Samtliga ovan simuleringar förutsätter att man får tillgodoräkna sig eventuell negativ räntebas.

Andelen lån, inklusive ränteswappar, med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 57 procent (44 procent). För mer information se not 28, 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 +/- 43,2 mkr (+/- 45,4 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 46 procent (41 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 43 procent (38 procent).

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	0,5 mkr (0,5 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	0,5 mkr (0,5 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-2,3 mkr (-1,9 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	+7,9 mkr (+13,2 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2 mkr (0,2 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	8,6 mkr (9,1 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 årlig inflation om 5 procent avseende 2023, och därefter 2 procent per år.

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 förlängd 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 -1 424 tkr (-1 289 tkr) och en uppskjuten skatteintäkt om +3 808 tkr (föregående år kostnad med -16 046 tkr). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

De nyligen införda reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 2,3 mkr (1,4 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 skattemässiga underskott om 2,2 mkr (2,3 mkr).

Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Anders Gidefjord.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Vår bedömning är att fastighetsmarknaden under 2023 kommer att vara fortsatt avvaktande och utmanande mot bakgrund av kraftigt stigande energi- och finansieringskostnader.

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

Vi ser positivt på koncernens förutsättningar att lyckas generera överskott under 2023.

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.

Inga av koncernens banklån innehåller covenant kopplade till finansiella nyckeltal, vilket ger ytterligare handlingsutrymme framöver. f

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	187 938 672
Årets resultat	78 645 461
	kronor <u>266 584 133</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 376 kr per aktie, totalt	4 700 000
i ny räkning överförs	261 884 133
	kronor <u>266 584 133</u>

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning 4 700 000 kr utgör 2 procent av bolagets egna kapital och 1 procent av koncernens egna kapital. Bolagets mål för koncernens kapitalstruktur är att soliditeten skall vara på en betryggande nivå, vilket den även anses vara efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Koncernens rapport över totalresultat		Not	2022	2021
Hysesintäkter	2		51 764	49 337
Fastighetskostnader	2, 3, 4		-21 688	-19 965
Omsättning redovisningsverksamheten			10 265	9 872
Kostnader redovisningsverksamheten	3		-7 160	-7 255
Driftsöverskott			33 181	31 989
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	5		28 800	3 100
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5		-25 548	70 206
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 3, 6, 7		-14 239	-13 169
Övriga rörelseintäkter	8		3 039	3 468
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		11 120	19 018
Rörelseresultat	21		36 353	114 612
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	10		3 348	1 386
Finansiella kostnader	11		-12 533	-8 769
Värdoförändring derivat, realiserade			455	-
Värdoförändring derivat, orealiserade			23 561	1 961
Finansnetto			14 831	-5 422
Resultat före skatt			51 184	109 190
Inkomstskatt	12		2 384	-17 335
Årets resultat			53 568	91 855
Årets totalresultat			53 568	91 855

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		53 968	90 661
Innehav utan bestämmande inflytande		-400	1 194
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		53 968	90 661
Innehav utan bestämmande inflytande		-400	1 194
Förvaltningsresultat (exklusive redovisningsverksamheten) före skatt		10 904	12 288
Förvaltningsresultat (exklusive redovisningsverksamheten) före skatt per aktie, kr		872	983
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	4 317	7 253

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

2023031001274

**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill	14	2 391	2 391
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	5	864 551	907 420
Maskiner och inventarier	15	2 181	2 299
		866 732	909 719
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	63 936	66 840
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	57 472	57 170
Andra långfristiga fordringar	17	273	618
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	530	530
Derivat	19	20 981	-
		143 192	125 158
Summa anläggningstillgångar		1 012 315	1 037 268
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		698	893
Övriga fordringar		2 008	1 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 503	1 384
Kortfristiga placeringar	24	4 711	-
Likvida medel	25, 26	56 139	33 000
Summa omsättningstillgångar		65 059	37 106
Summa tillgångar		1 077 374	1 074 374

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	27	12 500	12 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		462 320	412 652
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		474 820	425 152
Innehav utan bestämmande inflytande		2 253	2 914
Totalt eget kapital		477 073	428 066
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	46 081	49 889
Skulder till kreditinstitut	28	344 973	213 572
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	3 611	7 883
Övriga långfristiga skulder	28	1 616	-
Derivat	19	-	2 580
Summa långfristiga skulder		396 281	273 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	187 364	342 294
Räntebärande skulder till närstående	28	653	12 994
Leverantörsskulder	28	3 262	5 078
Aktuella skatteskulder		1 232	1 581
Övriga skulder		1 682	1 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	9 827	8 799
Summa kortfristiga skulder		204 020	372 384
Summa eget kapital och skulder		<u>1 077 374</u>	<u>1 074 374</u> ✓

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat och</u> <u>årets resultat</u>	<u>Innehav utan</u> <u>bestämmande</u> <u>inflytande</u>	<u>Totalt eget</u> <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	12 500	325 791	2 120	340 411
Transaktion med minoritet		-	-	-
Utdelning		-3 800	-400	-4 200
Årets totalresultat		90 661	1 194	91 855
Summa transaktioner med ägare		-3 800	-	-3 800
Utgående eget kapital 2021-12-31	12 500	412 652	2 914	428 066
Ingående eget kapital 2022-01-01	12 500	412 652	2 914	428 066
Transaktion med minoritet		-	219	219
Utdelning		-4 300	-480	-4 780
Årets totalresultat		53 968	-400	53 568
Summa transaktioner med ägare		-4 300	-	-4 300
Utgående eget kapital 2022-12-31	12 500	462 320	2 253	477 073

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	26		
Driftsöverskott		33 181	31 989
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader		3 039	3 468
Förvaltnings- och administrationskostnader		-14 239	-13 169
Poster som inte påverkar kassaflödet		404	388
Erhållen ränta		2 314	1 386
Realiserade derivat		455	-
Erhållen utdelning		24 609	500
Betald ränta mm		-12 533	-8 769
Betald skatt		-1 773	-14 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 457	1 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-103	-1 887
Förändring rörelseskulder		-746	4 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 608	3 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-87 303	-96 250
Investeringar i befintliga fastigheter		-4 376	-5 601
Investeringar i maskiner och inventarier		-343	-108
Sålda fastigheter		137 800	27 987
Sålda maskiner och inventarier		57	-
Investeringar i intresseföretag		-10	-480
Sålda intresseföretag		35	9 600
Investering långfristiga fordringar		-10 302	-24 580
Investeringar i långfristiga värdepappersinnehav		-429	-247
Avgående andra långfristiga fordringar		345	-
Sålda kortfristiga finansiella placeringar		43 299	-
Investeringar i kortfristiga finansiella placeringar		-47 155	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		31 618	-89 679

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten*			
Upptagna lån hos kreditinstitut		49 785	90 500
Löpande amortering av skuld till kreditinstitut		-10 775	-9 272
Amortering av skuld till kreditinstitut i samband med fastighetsförsäljningar		-62 539	-14 500
Förändring övrig upplåning inkl utbetald utdelning		-16 641	9 177
Förändring långfristiga skulder intresseföretag		-4 272	7 883
Upptagna övriga lån		1 616	-
Utdelning till minoritet		-480	-400
Transaktioner med minoritet		219	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		-43 087	83 388
Årets kassaflöde		23 139	-2 325
Likvida medel vid årets början		33 000	35 325
Likvida medel vid årets slut		<u>56 139</u>	<u>33 000</u>
Beviljad kreditlimit depå		5 000	5 000

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

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Hysesintäkter		594	537
Fastighetskostnader	3, 4	-660	-795
Driftsöverskott		-66	-258
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	30	-60	-60
Bruttoresultat		-126	-318
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-12 507	-11 773
Övriga rörelseintäkter	8, 31	4 302	4 021
Rörelseresultat	31	-8 331	-8 070
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	57 076	3 740
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33	24 000	9 590
Resultat från övriga värdepapper	34	1 463	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35	4 121	3 154
Räntekostnader	36	-2 150	-1 751
		84 510	14 733
Resultat efter finansiella poster		76 179	6 663
Bokslutsdispositioner	37	2 409	6 057
Skatt på årets resultat	12	57	688
Årets vinst		<u>78 645</u>	<u>13 408</u>

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	30	8 696	8 756
Maskiner och inventarier	15	1 632	1 910
		10 328	10 666
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	38	148 652	114 112
Fordringar hos koncernföretag	39	55 742	62 553
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	38 743	28 768
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	57 472	57 170
Uppskjutna skattefordringar	12	401	344
Andra långfristiga fordringar	17	-	345
		301 010	263 292
Summa anläggningstillgångar		311 338	273 958
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		184	420
Aktuella skattefordringar		1 393	460
Övriga kortfristiga fordringar		342	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	263	251
		2 182	1 160
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	24	4 711	-
<u>Kassa och bank</u>	25	29 367	16 413
Summa omsättningstillgångar		36 260	17 573
Summa tillgångar		347 598	291 531

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (12 500 st aktier med kvotvärde 1 000 kr)	27	12 500	12 500
Reservfond		500	500
		13 000	13 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		187 939	178 831
Årets vinst		78 645	13 408
		266 584	192 239
Summa eget kapital		279 584	205 239
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28 40	53 743	54 280
Skulder till intresseföretag		3 610	7 883
Summa långfristiga skulder		57 353	62 163
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 338	6 488
Leverantörsskulder		1 192	2 494
Räntebärande skulder till närstående		653	12 994
Övriga kortfristiga skulder		294	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	2 184	1 879
Summa kortfristiga skulder		10 661	24 129
Summa eget kapital och skulder		<u>347 598</u>	<u>291 531</u> ✓

25

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>
Ingående eget kapital 2021-01-01	12 500	12 500	500	182 631	195 631
Årets resultat				13 408	13 408
Utdelning				-3 800	-3 800
Summa transaktioner med bolagets ägare	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3 800</u>	<u>-3 800</u>
Utgående eget kapital 2021-12-31	12 500	12 500	500	192 239	205 239
Ingående eget kapital 2022-01-01	12 500	12 500	500	192 239	205 239
Årets resultat				78 645	78 645
Utdelning				-4 300	-4 300
Summa transaktioner med bolagets ägare	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4 300</u>	<u>-4 300</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	12 500	12 500	500	266 584	279 584

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 331	-8 070
Återläggning av avskrivningar	338	356
Erhållen ränta	4 121	3 154
Erhållna utdelningar	25 929	1 100
Betald ränta	-2 150	-1 751
Betald skatt	-933	-5 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 974	-10 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-89	-165
Förändringar rörelseskulder	-977	2 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 908	-8 133
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-15 305	-34 467
Sålda aktier i koncernföretag	70 606	5 540
Investeringar i intresseföretag	-10	-480
Sålda intresseföretag	-	9 600
Ökning i övriga finansiella anläggningstillgångar	-40 845	-32 090
Sålda kortfristiga finansiella placeringar	43 299	-
Investeringar i kortfristiga finansiella placeringar	-47 155	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 590	-51 897

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022	2021
Finansieringsverksamheten*		
Förändring långfristiga skulder koncernföretag	-537	34 814
Förändring långfristiga skulder intresseföretag	-4 273	7 883
Amortering av skuld till kreditinstitut	-150	-137
Förändring övrig upplåning inkl utbetald utdelning	-16 641	9 177
Erhållna och lämnade koncernbidrag samt resultat överfört från kommittent	6 057	10 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*	-15 544	61 823
Årets kassaflöde	12 954	1 793
Likvida medel vid årets början	16 413	14 620
Likvida medel vid årets slut	<u>29 367</u>	<u>16 413</u>
Beviljad kreditlimit depå	5 000	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 2022, har godkänts av styrelsen den 9 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 9 mars 2023 för fastställande. Varbergs Stenfastigheter AB, organisationsnummer 556509-7911, med säte i Varberg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 38, 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 köpeskilling 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna 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 influtit. 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 eget kapitalinstrument 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 innehåses 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 värdeförändringar 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 utsträkning 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 nettoredovisas 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 2022 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

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 lättnad 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 exklusive redovisningsverksamheten, värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat, derivat och skatt.

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.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	33 553	36 881
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	17 082	16 296
Senare än ett men inom 5 år	29 545	22 593
	<u>80 180</u>	<u>75 770</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 2,7 år (2,8 år) varav de 10 största uppgick till 3,1 år (3,4 år).

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Mödrbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	16	16	4	4
Män	9	9	4	4
Totalt	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	690	660	690	660
Löner och ersättningar till övriga anställda	10 342	9 820	4 389	3 606
	11 032	10 480	5 079	4 266
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 791	3 554	1 832	1 515
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	222	72	222	72
Pensionskostnader för övriga anställda	779	684	359	256
Totalt	<u>15 824</u>	<u>14 790</u>	<u>7 492</u>	<u>6 109</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	-	-	-
Män	3	3	2	1
Totalt	4	3	2	1
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	1	1	1	1
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

Utöver VD/styrelse finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

Not 4 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftkostnader	10 798	8 386	99	84
Reparation och underhåll	4 703	5 378	15	95
Fastighetsskatt	1 464	1 481	54	51
Fastighetsskötsel	4 323	4 446	483	555
Avskrivningar	109	75	-	-
Övrigt	291	199	9	10
Summa	<u>21 688</u>	<u>19 965</u>	<u>660</u>	<u>795</u>

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående verkligt värde	907 420	760 250
Förvärv	87 303	96 250
Investeringar i befintliga fastigheter	4 376	5 601
Värdeförändring	-25 548	70 206
Försäljning	-109 000	-24 887
Utgående verkligt värde	<u>864 551</u>	<u>907 420</u>
Taxeringsvärdet förvaltningsfastigheter		
Byggnader	414 982	370 597
Mark	154 667	162 379
Summa taxeringsvärde	<u>569 649</u>	<u>532 976</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 årlig inflation om 5 procent avseende 2023, och därefter 2 procent per år.

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 framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
<u>Koncernföretag</u>			
Bostäder	5,68-6,69	3,30-4,29	3,83
Kommersiella fastigheter	6,72-9,21	4,32-6,75	6,06
<u>Intresseföretag</u>			
Bostäder	5,88-7,53	3,50-5,11	3,94
Kommersiella fastigheter	6,90-9,46	4,50-7,00	6,01

Investeringsåtaganden

Bolaget har per den 31 december 2022 inga investeringsåtaganden. ✓

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen

Av årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 404 tkr (388 tkr) redovisas 295 tkr (313 tkr) under Förvaltnings- och administrationskostnader/Administrationskostnader redovisningsverksamheten och 109 tkr (75 tkr) som fastighetskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 278 tkr (296 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	195	179	195	179
Skatterådgivning och övriga tjänster	85	71	85	71
Summa	<u>280</u>	<u>250</u>	<u>280</u>	<u>250</u>
<u>ERA Revisorer AB</u>				
Revisionsuppdraget	127	109	-	-
Skatterådgivning	59	51	-	-
Övriga tjänster	104	57	-	-
Summa	<u>290</u>	<u>217</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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:				
Fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel	1 602	1 725	3 566	3 629
Övrigt	1 437	1 743	736	392
Summa	<u>3 039</u>	<u>3 468</u>	<u>4 302</u>	<u>4 021</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
Veddige Stenfastigheter AB	559302-5850	Göteborg
Inlag Stenfastigheter AB	559304-8233	Göteborg
Förvaltnings AB Böttöstenen	556956-3819	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
Rundvägen Fastighets AB	559318-2172	Göteborg
KB HTS Stenfastigheter AB	916551-9936	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
Takryttaren Holding AB	559222-3449	Göteborg
Takryttaren Projekt AB	559264-2143	Göteborg
Hästhagarporten Holding AB	559222-3431	Göteborg
Hästhagarporten Fastighets AB	559057-8422	Göteborg
Hästhagarudan AB	559283-0995	Göteborg
N4 Stenfastigheter 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
Kassematten 15 Fastighets AB	559315-6499	Göteborg
Bålverket AB	556883-0185	Varberg
Lorensberg 20 i Varberg AB	556858-6472	Varberg

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
<u>Direkt ägda</u>					
Göteborg Stora Torp AB	50	50	27 763	500	36 224
Västsvenska Stenfastigheter AB	50	50	500	25 000	10 927
Andersson & Stenfastigheter AB	50	50	10 480	5 000	16 785
Summa			38 743		63 936

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

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	66 840	57 342	28 968	28 798
Förvärv	10	480	10	480
Kapitaltillskott	10 000	100	10 000	100
Försäljning	-4 526	-8 837	-	-410
Omklassificering/försäljning	-35	-	-235	-
Årets resultatandel inkl värdeförändring	15 647	18 255	-	-
Avgår erhållen utdelning	-24 000	-500	-	-
Utgående anskaffningsvärde	63 936	66 840	38 743	28 968
Ingående nedskrivning	-	-	-200	-100
Nedskrivning	-	-	-	-100
Omklassificering/försäljning	-	-	200	-
Utgående nedskrivning	0	0	0	-200
Redovisat värde	<u>63 936</u>	<u>66 840</u>	<u>38 743</u>	<u>28 768</u>

Det totala beloppet 11 120 tkr (19 018 tkr) i resultaträkningen avser resultatandelar inkl orealiserade och realiserade värdeförändringar. ✓

2023031001305

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	2 314	1 386
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	1 638	-
Utdelningar kortfristiga placeringar	609	-
Orealiserad värdeförändring av kortfristiga placeringar	-784	-
Orealiserad värdeförändring av andra långfristiga värdepappersinnehav	-429	-
Summa	<u>3 348</u>	<u>1 386</u>

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	12 155	8 549
Räntekostnader, intresseföretag	228	26
Räntekostnader på ägarinlåning	139	142
Övriga räntekostnader	11	52
Summa	<u>12 533</u>	<u>8 769</u>

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-1 424	-1 547	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	258	-	276
Summa aktuell skatt	-1 424	-1 289	0	276

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-5	52	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	8 671	-16 070	16	-10
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-5	376	41	422
Uppskjuten skatt på derivat	-4 853	-404	-	-
Summa uppskjuten skatt	3 808	-16 046	57	412
Totalt redovisad skatt	<u>2 384</u>	<u>-17 335</u>	<u>57</u>	<u>688</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	51 184	109 190
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-10 544	-22 493
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år		258
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-832	-303
Skatteeffekt skattefri resultatandel/värdeförändring intresseföretag	2 291	3 918
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11 469	662
Skatteeffekt av utnyttjat, ej tidigare värderat, underskottsavdrag		345
Justering uppskjuten skatt		282
Skatteeffekt ändrad skattesats		-4
Redovisad effektiv skatt	2 384	-17 335

<u>Moderbolaget</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	78 588	12 720
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-16 189	-2 620
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år		276
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16 866	2 849
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-620	-116
Skatteeffekt koncernkvittning räntenetto		299
Redovisad effektiv skatt	57	688

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	463		463
Fastigheter		-41 789	-41 789
Obeskattade reserver		-433	-433
Derivat		-4 322	-4 322
Kortfristiga placeringar			
Kvittning	-463	463	
Summa	0	-46 081	-46 081

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	463		463
Fastigheter		-62	-62
Kvittning	-62	62	
Summa	401	0	401

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2022-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2022-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Underskottsavdrag	468	-5		463
Fastigheter	-50 460	8 671		-41 789
Obeskattade reserver	-428	-5		-433
Derivat	531	-4 853		-4 322
Kortfristiga placeringar				
Summa	-49 889	3 808	0	-46 081

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader				
Underskottsavdrag	422	41		463
Fastigheter	-78	16	..	-62
Summa	344	57	0	401

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 53 968 tkr (90 661 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 Goodwill

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 391	2 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 391	2 391
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 391</u>	<u>2 391</u>

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 874	4 766	2 710	2 710
Årets förändringar				
-Inköp	343	108	-	-
-Försäljningar och utrangeringar	-191	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 026	4 874	2 710	2 710
Ingående avskrivningar	-2 575	-2 187	-800	-504
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	134	-	-	-
-Årets avskrivningar enligt plan	-404	-388	-278	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 845	-2 575	-1 078	-800
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 181</u>	<u>2 299</u>	<u>1 632</u>	<u>1 910</u>

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

Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående värde	57 170	32 935	57 170	32 935
Tillkommande fordringar	21 984	32 030	21 984	32 030
Avgående fordringar, amorteringar	-20 409	-7 795	-20 409	-7 795
Omklassificering till fordringar hos koncernföretag	-1 273	-	-1 273	-
Utgående värde	<u>57 472</u>	<u>57 170</u>	<u>57 472</u>	<u>57 170</u>

Av ovanstående fordringar på intresseföretag är 10 mkr efterställda Andersson & Stenfastigheter ABs skulder till kreditinstitut.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	618	373	345	100
Tillkommande fordringar	-	245	-	245
Avgående fordringar, amorteringar	-345	-	-345	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273	618	0	345
Utgående redovisat värde	<u>273</u>	<u>618</u>	<u>0</u>	<u>345</u>

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530	283
Tillkommande värdepapper	429	247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	959	530
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-429	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-429	0
Utgående redovisat värde	<u>530</u>	<u>530</u>

Not 19 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 130 mkr (215 mkr). Alla derivat har per balansdagen övervärden.

Två kontrakt, till ett nominellt belopp om 35 mkr, har under året stängts i förtid till en realiserad vinst om 455 tkr. Dess undervärde per 2021-12-31, vilket uppgick till 1 436 tkr, har återförts i sin helhet. ✓

2023031001311

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	1 503	1 384	263	251
Summa	<u>1 503</u>	<u>1 384</u>	<u>263</u>	<u>251</u>

Not 21 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen ägs av Anders Gidefjord.

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 38, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av moderbolaget Varbergs Stenfastigheter AB för 1 964 tkr (1 904 tkr).

Intresseföretagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av Varbergs Stenfastigheter AB för 1 566 tkr (1 649 tkr).

Anders Gidefjords enskilda näringsverksamhet har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel om 36 tkr (76 tkr).

Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har skuld till Anders Gidefjord om 653 tkr (12 994 tkr).

Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 139 tkr (142 tkr).

Moderbolaget har skulder till intressebolaget Göteborg Stora Torp AB om 3 610 tkr (7 883 tkr).

Räntekostnaderna på skulder till intressebolaget Göteborg Stora Torp AB uppgick under året till 228 tkr (26 tkr).

Intresseföretaget Göteborg Stora Torp AB har debiterat lokalhyra om totalt 515 tkr (490 tkr) till Varbergs Stenfastigheter AB.

Koncernföretag har debiterat lokalhyra om totalt 398 tkr (380 tkr) till Varbergs Stenfastigheter AB.

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 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Övriga kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kortfristiga placeringar bokfört värde	4 711	-	4 711	-
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	4 711	-	4 711	-

Not 25 Depåkredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000	5 000	5 000

Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	56 139	33 000
Summa enligt balansräkningen	56 139	33 000
Summa enligt kassaflödesanalysen	56 139	33 000
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta	2 314	1 386
Betald ränta	-12 533	-8 769
Summa	-10 219	-7 383

Not 27 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 28 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 2022 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 2022 respektive 2021 var som följer:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Total räntebärande	532 337	555 866
Avgår: likvida medel & börsaktier	-60 850	-33 000
Nettoskuld	471 487	522 866
Marknadsvärde fastigheter	864 551	907 420

Skuldsättningsgrad 55 % (58 %)

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 4 711 tkr (0 tkr).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

-Derivat är nivå 2 med beloppet 20 981 tkr (0 tkr).

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

-Derivat är nivå 2 med beloppet 0 tkr (2 580 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 56 139 tkr (33 000 tkr).

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Koncernen					
2022-12-31					
Kundfordringar	698	-	-	-	698
Kortfristiga placeringar	-	4 711	-	-	4 711
Likvida medel	56 139	-	-	-	56 139
Derivatinstrument	-	-	20 981	-	20 981
Summa fordringar	56 837	4 711	20 981	0	82 529
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	350 200	350 200
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	188 017	188 017
Leverantörsskulder	-	-	-	3 262	3 262
Summa skulder	0	0	0	541 479	541 479
2021-12-31					
Kundfordringar	893	-	-	-	893
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-	-
Likvida medel	33 000	-	-	-	33 000
Summa fordringar	33 893	0	0	0	33 893
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	221 455	221 455
Derivatinstrument	-	-	2 580	-	2 580
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	355 288	355 288
Leverantörsskulder	-	-	-	5 078	5 078
Summa skulder	0	0	2 580	581 821	584 401

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2022-12-31				
Kundfordringar	184	-	-	184
Kortfristiga placeringar	-	4 711	-	4 711
Likvida medel	<u>29 367</u>	-	-	<u>29 367</u>
Summa fordringar	29 551	4 711	0	34 262
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	57 353	57 353
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	6 991	6 991
Leverantörsskulder	-	-	<u>1 192</u>	<u>1 192</u>
Summa skulder	0	0	65 536	65 536
2021-12-31				
Kundfordringar	420	-	-	420
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>16 413</u>	-	-	<u>16 413</u>
Summa fordringar	16 833	0	0	16 833
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	62 163	62 163
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	19 482	19 482
Leverantörsskulder	-	-	<u>2 494</u>	<u>2 494</u>
Summa skulder	0	0	84 139	84 139

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 2 322 tkr (1 923 tkr) räkenskapsåret 2023. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 7 916 tkr (13 225 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 +/- 0,5 mkr (+/-0,5 mkr). ✓

Kreditrisker

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 532 337 tkr (555 866 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 60 850 tkr (33 000 tkr) uppgick till 471 487 tkr (522 866 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 2,61 år (2,61 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,22 procent (1,92 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,88 år (4,43 år). Andelen lån, inklusive ränteswappar, med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 57 procent (44 procent).

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget tecknat en 10 årig ränteswap på 100 mkr, vilket gett påtaglig förändring av koncernens finansiella nyckeltal. Per 2023-03-01 uppgår den genomsnittliga effektiva räntan till 3,26 %, den genomsnittliga kreditbindningen till 2,54 år, samt genomsnittlig räntebindningstid om 5,72 år.

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 2023.

Inga av koncernens banklån innehåller covenant.

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.

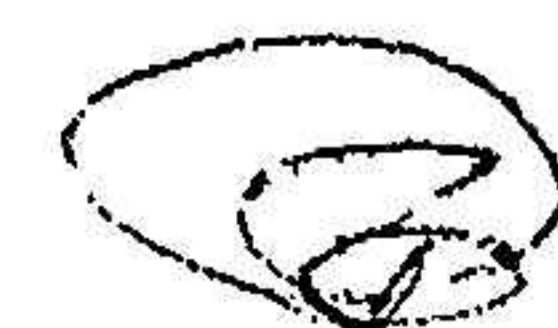
Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

<u>Koncernen 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	437 337	-	-	95 000
Övriga räntebärande skulder	5 880	-	-	-
Räntekostnader	56 423	35 000	-	-
Leverantörsskulder	3 262	-	-	-
Summa:	<u>502 902</u>	<u>35 000</u>	<u>0</u>	<u>95 000</u>

<u>Koncernen 2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	460 866	-	-	95 000
Övriga räntebärande skulder	20 877	-	-	-
Räntekostnader	35 223	25 210	-	-
Leverantörsskulder	5 078	-	-	-
Summa	<u>522 044</u>	<u>25 210</u>	<u>0</u>	<u>95 000</u>

<u>Moderbolaget 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	6 338	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	58 006	-	-	-
Räntekostnader	6 000	4 000	-	-
Leverantörsskulder	1 192	-	-	-
Summa	<u>71 536</u>	<u>4 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Moderbolaget 2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	6 488	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	75 157	-	-	-
Räntekostnader	3 100	1 700	-	-
Leverantörsskulder	2 494	-	-	-
Summa	<u>87 239</u>	<u>1 700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	4 476	3 928	31	38
Upplupna löner inkl semesterlöner	2 391	2 245	1 221	1 052
Upplupna sociala avgifter	1 213	1 090	673	542
Övriga poster	1 747	1 536	259	247
Summa	<u>9 827</u>	<u>8 799</u>	<u>2 184</u>	<u>1 879</u>

Not 30 Förvaltningsfastigheter moderbolaget

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 137	9 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 137	9 137
Ingående avskrivningar	-381	-321
Årets avskrivningar	-60	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441	-381
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 696</u>	<u>8 756</u>

Not 31 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av moderbolaget Varbergs Stenfastigheter AB för 1 964 tkr (1 904 tkr). Några andra inköp och försäljningar mellan koncernföretagen förekommer inte. }

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat vid avyttring av aktier i koncernföretag	56 556	3 540
Utdelningar	1 320	600
Nedskrivningar	-800	-400
	<u>57 076</u>	<u>3 740</u>

Not 33 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	24 000	500
Resultat vid avyttring av aktier i intresseföretag	-	9 190
Nedskrivningar	-	-100
Summa	<u>24 000</u>	<u>9 590</u>

Not 34 Resultat från värdepapper

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	1 638	-
Utdelningar kortfristiga placeringar	609	-
Nedskrivningar av kortfristiga placeringar	-784	-
Summa	<u>1 463</u>	<u>0</u>

Not 35 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	2 182	1 327
Ränteintäkter koncernföretag	1 939	1 827
Summa	<u>4 121</u>	<u>3 154</u>

Not 36 Räntekostnader

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	317	544
Räntekostnader på ägarinlåning	139	142
Räntekostnader till koncernföretag	1 455	987
Räntekostnader till intresseföretag	228	26
Övriga räntekostnader	11	52
Summa	<u>2 150</u>	<u>1 751</u>

Not 37 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat överfört från kommittent	2 985	5 581
Erhållna koncernbidrag	1 915	1 948
Lämnade koncernbidrag	-2 491	-1 472
Summa	<u>2 409</u>	<u>6 057</u>

Not 38 Andelar i dotterföretag

<u>Moderbolaget</u>	Kapitalandel		Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört	Bokfört
	%	andel %			värde 22-12-31	värde 21-12-31
Örgryte Stenfastigheter AB	100	100		1 000	5 115	2 115
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	14 050	14 050
Haverdals Stenfastigheter AB (sålt 2022)						14 050
Ingetorp Stenfastigheter AB	70	70		35 000	35	35
Tre Händer Holding AB	60	60		30 000	30	30
Svenska Stenfastigheter AB	100	100		50 000	50	50
Rya Stenfastigheter AB	100	100		50 000	50	50
Varbergsstationens Stenfastigheter AB	100	100		50 000	50	50
Varbergsuttern Stenfastigheter AB	100	100		50 000	2 050	50
Breareds Stenfastigheter AB	100	100		10 000	17 477	17 477
Breviksvägens Stenfastigheter AB	100	100		500	2 207	1 807
Glomhem Stenfastigheter AB	100	100		500	7 839	89
Tofta Stenfastigheter AB	100	100		1 000	4 746	4 746
Varbergskarossen Stenfastigheter AB	100	100		1 000	1 988	87
Stationsgatans Stenfastigheter AB	100	100		50 000	5 850	50
KB Edaskans Stenfastigheter					1	1
Stenfastigheter Friskvård AB	100	100		50 000	596	596
Industrivägen 4 Stenfastigheter AB	100	100		500	50	50
Vaxkakan Stenfastigheter AB	100	100		1 000	2 499	2 499
Slottshagen Stenfastigheter AB	100	100		500	8 350	4 950
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	1 069
Honungsgatan 10 AB	100	100		250	6 050	50
N1 Stenfastigheter AB (fusionerat 2022)						50
CeIDa Fastigheter AB	100	100		5 000	34 367	34 367
Mariahemmet fastigheter AB	70	70		350	35	35

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträttsandel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Duo Stenfastigheter AB	100	100	50 000	50	
Kulturhus Stenfastigheter AB	100	100	1 000	15 204	
Goos Stenfastigheter AB	100	100	1 000	50	
Lantmannavägen Stenfastigheter AB	100	100	50 000	50	
Summa				<u>148 652</u>	<u>114 112</u>

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
Ingetorp Stenfastigheter AB	559005-1297	Göteborg
Tre Händer Holding AB	559067-0377	Varberg
Tre Händer AB	556302-2747	Varberg
Svenska Stenfastigheter AB	559026-4338	Göteborg
KB Edaskans Stenfastigheter	916523-9121	Göteborg
Rya Stenfastigheter AB	559081-0825	Göteborg
Varbergsstationens Stenfastigheter AB	559076-6845	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
Industrivägen 4 Stenfastigheter AB	559170-4084	Göteborg
Vaxkakan Stenfastigheter AB	559008-2383	Göteborg
Slotshagen Stenfastigheter AB	559020-8830	Göteborg
Kopplingen Stenfastigheter AB	556359-6708	Göteborg
MK Huset Stenfastigheter AB	556834-6711	Göteborg
Getterön Stenfastigheter AB	556935-7717	Göteborg
Honungsgatan 10 AB	559308-5649	Varberg
CelDa Fastigheter AB	556520-7320	Falkenberg
Denin Holding AB	556909-4302	Falkenberg
Deniel Fastigheter AB	556929-8036	Falkenberg
Mariahemmet fastigheter AB	559200-7123	Varberg
Duo Stenfastigheter AB	559381-3420	Göteborg
Kulturhus Stenfastigheter AB	556499-9570	Göteborg
Goos Stenfastigheter AB	556045-5155	Göteborg
Lantmannavägen Stenfastigheter AB	559335-4870	Göteborg



Varbergs Stenfastigheter Aktiebolag
556509-7911

67(68)

2023031001324

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	116 516	83 649
Årets förändringar		
-Inköp av andelar	15 305	34 467
-Kapitaltillskott	34 050	400
-Omklassificering från intresseföretag	35	-
-Försäljning av aktier	-14 050	-2 000
Utgående anskaffningsvärde	151 856	116 516
Ingående nedskrivningar	-2 404	-2 004
Årets förändringar		
-Nedskrivningar	-800	-400
Utgående nedskrivningar	-3 204	-2 404
Utgående redovisat värde	<u>148 652</u>	<u>114 112</u>

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

Not 39 Fordringar hos koncernföretag

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

Av fordringarna på koncernföretag är 3 mkr efterställda Honungsgatan 10 ABs skulder till kreditinstitut.

Not 40 Skulder till koncernföretag

Ingen fastställd amorteringsplan finns för skulder till koncernföretag.

Not 41 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	572 339	591 241	7 450	7 450
Summa ställda säkerheter	<u>572 339</u>	<u>591 241</u>	<u>7 450</u>	<u>7 450</u> ✓

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs Stenfastigheter Aktieföretag för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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, så 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/revisorsansvar. 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 Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 tryggsamt 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 mars 2023

Överings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor