

# Årsredovisning

för

## Varpen AB

556375-0040

Räkenskapsåret

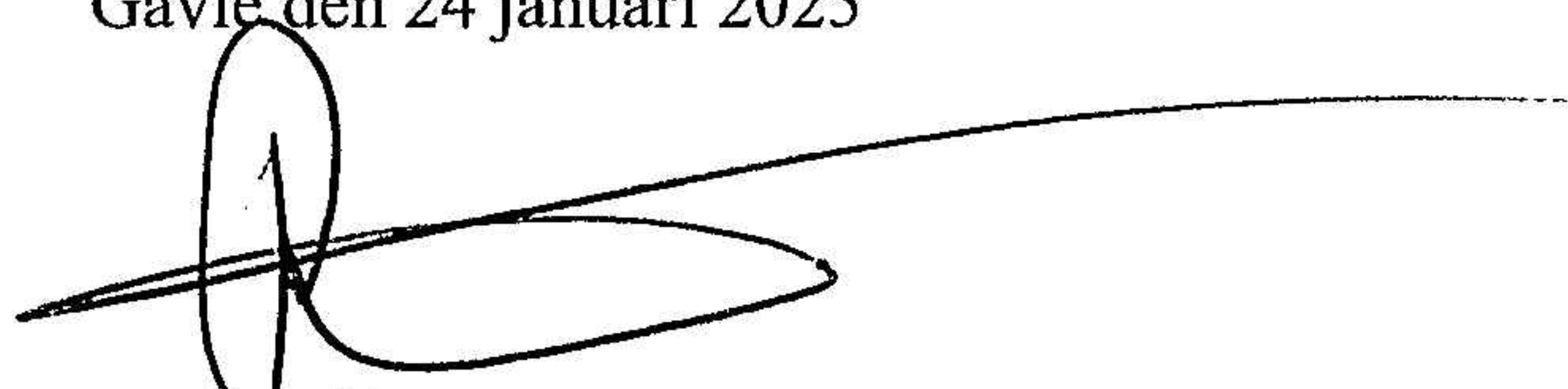
2023-09-01 – 2024-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varpen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 januari 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle den 24 januari 2025



Patrik Björn

# Årsredovisning

för

## Varpen AB

556375-0040

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-08-31

Styrelsen för Varpen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och hyr ut lokaler i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	6 033	6 306	5 767	5 241
Resultat efter finansiella poster	1 853	2 455	2 167	998
Soliditet (%)	6,0	6,9	11,9	11,9
Balansomslutning	24 232	20 858	21 990	22 549

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 318 055	3 797	<b>1 441 852</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 797	-3 797	<b>0</b>
Årets resultat				1 290	<b>1 290</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 321 852</b>	<b>1 290</b>	<b>1 443 142</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 321 852
årets vinst	1 290
	<b>1 323 142</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 323 142
	<b>1 323 142</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Nettoomsättning		6 033 431	6 306 442
Övriga rörelseintäkter		98 637	0
		<b>6 132 068</b>	<b>6 306 442</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 626 426	-2 468 067
Övriga externa kostnader		-60 580	-32 456
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-421 677	-748 664
Övriga rörelsekostnader		-348 121	0
		<b>-3 456 804</b>	<b>-3 249 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 675 264</b>	<b>3 057 255</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 776	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 975	-602 751
		<b>-822 199</b>	<b>-601 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 853 065</b>	<b>2 455 399</b>
Bokslutsdispositioner	4	-1 790 000	-2 450 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 065</b>	<b>5 399</b>
Skatt på årets resultat		-61 775	-1 602
<b>Årets resultat</b>		<b>1 290</b>	<b>3 797</b>

2025031813804

## Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	9 366 966	8 572 623
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 000	10 000
		<b>9 376 966</b>	<b>8 582 623</b>

#### Summa anläggningstillgångar

9 376 966

8 582 623

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		108 735	213 693
Fordringar hos koncernföretag		14 474 923	11 741 807
Aktuella skattefordringar		58 433	81 204
Övriga fordringar		204 979	213 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 660	25 253
		<b>14 854 730</b>	<b>12 275 675</b>

#### Summa omsättningstillgångar

14 854 730

12 275 675

### SUMMA TILLGÅNGAR

24 231 696

20 858 298

2025031813805

## Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 321 852

1 318 054

Årets resultat

1 290

3 797

**1 323 142**

**1 321 851**

**Summa eget kapital**

**1 443 142**

**1 441 851**

#### Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

1 096 238

1 130 666

**Summa avsättningar**

**1 096 238**

**1 130 666**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

19 031 384

17 327 872

**Summa långfristiga skulder**

**19 031 384**

**17 327 872**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

296 488

296 488

Leverantörsskulder

163 618

119 135

Skulder till koncernföretag

1 796 046

0

Övriga skulder

146 308

121 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

258 472

420 937

**Summa kortfristiga skulder**

**2 660 932**

**957 909**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 231 696**

**20 858 298**

2025031813806

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Likvida medel

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

### Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andel av årets totala fastighetskostnad som skett från andra företag i koncernen	36,30 %	47,00 %

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Lämnade koncernbidrag	-1 790 000	-2 450 000
	<b>-1 790 000</b>	<b>-2 450 000</b>

2025031813809

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 068 511	17 068 511
Inköp	1 564 141	
Försäljningar/utrangeringar	-906 380	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 726 272</b>	<b>17 068 511</b>
Ingående avskrivningar	-13 690 390	-13 392 791
Försäljningar/utrangeringar	905 697	0
Årets avskrivningar	-48 488	-297 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 833 181</b>	<b>-13 690 390</b>
Ingående uppskrivningar	5 194 502	5 645 567
Försäljningar/utrangeringar	-347 438	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-373 189	-451 065
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 473 875</b>	<b>5 194 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 366 966</b>	<b>8 572 623</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	837 989
Försäljningar/utrangeringar	0	-827 989
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Ingående avskrivningar	0	-827 989
Försäljningar/utrangeringar	0	827 989
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Skulder som ska belastas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 845 432	16 141 920
	<b>15 845 432</b>	<b>16 141 920</b>

**Not 8 Avsättningar**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 130 666	1 162 456
Årets avsättningar	-34 428	-31 790
	<b>1 096 238</b>	<b>1 130 666</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

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

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

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

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:05:59 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 23 44

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:11:42 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM  
Signerat med Svenskt BankID: +46 72 980 99 65

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

VARPEN AB 556375-0040 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-17 15:54:36 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn.

Patrik Björn

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varpen AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varpen ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Varpen AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varpen AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varpen AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

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

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victoria Danielsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:05:29 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 23 44

Wictoria Danielsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-01-24 13:11:03 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM  
Signerat med Svenskt BankID: +46 72 980 99 65

Viktor Hallström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post