



Varbergs Fastighets AB

2023041903471

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

VARBERGS FASTIGHETS AB

Org.nr 556082-0705

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Varbergs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 5 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Varberg 2023-04-17

Martin Rylander, VD



Varbergs Fastighets AB

2023041903472

Varbergs Fastighets AB

Års- & koncernredovisning 2022

Org.nr. 556082-0705



Varbergs Fastighets AB

2023041903473

Innehållsförteckning

Vår VD summerar år 2022.....	2
Kort om oss	4
Hållbarhetsrapport.....	4
Intressentanalys	5
Samhällsnytta	5
Byggande.....	6
Ekonomi.....	6
Miljö	7
Medarbetare.....	9
Förvaltningsberättelse.....	11
Nyckeltal	13
Förslag till disposition av företagets vinst	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys.....	18
Noter.....	19
Styrelsens underskrifter	30

Bilagor:

Revisionsberättelse
Granskningsrapport

JE



Varbergs Fastighets AB

2023041903474

Vår VD summerar år 2022

Sakta men säkert släppte pandemin sitt grepp och vi kunde åter igen träffas. Fyllda av framtidstro rustade vi oss för kommande uppdrag, kreativiteten flödade. Precis som Astrid Lindgrens Madicken kände vi livet i oss! Men runt hörnet stod nästa utmaning, elpriser och ökade räntor.

Rekordmånga beställningar

2022 inleddes med rekordmånga beställningar om kommande byggprojekt från Varbergs kommun. Det råder fortsatt hög inflyttning och behovet av samhällsservice ökar.

Orterna norr om stan växer stadigt och här ska byggas två nya förskolor samt en gruppbostad för personer med behov av tillsyn och omvårdnad. Förutom nya förskolor ska flera av de befintliga skolorna i kommunen byggas om för att kunna ta emot fler elever.

Under året genomfördes även ett flertal större projekt i våra egna fastigheter. Bland annat kan två av våra kulturpärlor, Varmbadhuset och Kallbadhuset, nu stoltsera med en nyrenoverad fasad. Arbeten som genomförts med stor respekt för det kulturhistoriska värdet.

Med det ökade behovet av byggnation i åtanke har vi under året riggat vår organisation för en större kostym. Dels genom förstärkning inom inköp, upphandling och hållbarhet. Vi står stadigt och redo att anta kommande uppdrag.

Ny affärsplan och förändrat arbetssätt

En ny affärsplan för 2023-2026 togs fram under året. Den ska nu implementeras och vi har stort fokus på samhällsnytta, klimat och kvalitet.

Vi ska arbeta processorienterat, få ett större strategiskt utvecklingsfokus och göra en anpassning av organisationen för ett ännu bättre målinriktat och effektivt arbete.

Bråda dagar med affärsutveckling

Under året har vi haft flera utvecklingsprojekt, pågående, uppstartade samt projekt där cirkeln slutits och vi nått ett färdigt resultat.

Tillsammans med vår hyresgäst Stadshotellet har vi genomfört ett stort utvecklingsprojekt. Nya spa-upplevelser på taket. Utmanande ur flera perspektiv, byggda mitt i centrum och i ett kvarter med högt kulturhistoriskt värde.

I kvarteret Postmästaren, Stadshus C, har vi startat ett av våra största projekt i egen regi. Tillbyggnad i form av en tredje våning ska resultera i kontorsplatser för kommunens medarbetare. I kvarteret Falkenbäck fortgår arbetet med vårt 6:e parkeringshus. På Campus Varberg görs en lokalanpassning och tillbyggnad. Och på vår hamnfastighet i Norra Västerport arbetar vi med förberedelserna inför kommande projekt.



Varbergs Fastighets AB

Utökade möjligheter för parkering

Pandemins minskade påverkan märktes även i våra parkeringshus. Hemarbetare återvände till sina arbetsplatser och parkeringshusen började fyllas igen.

Precis lagom till semestersäsongen blev det möjligt att nattparkera i alla våra parkeringshus. Sett över hela året konstaterar vi en ökning av både uthyrning av nattparkering och laddning av elbil. För de som önskar regelbunden långtidsparkering lanserade vi möjligheten att köpa parkeringstillstånd i utvalda parkeringshus.

Samarbete – nyckeln till framgång

God samverkan gör inte bara målet lättare att nå, vägen dit roligare och utmaningar enklare att ta sig an. Vi delar Varbergs vision - Västkustens kreativa mittpunkt - och arbetar efter ledorden: nytänkande, framåtanda, kunskap och mod.

Med många byggprojekt på gång är kontaktvägarna många och ett gott samarbetsklimat inom kommun-koncernen är A och O.

Under 2021 organiserade vi oss med fastighetsteam bestående av medarbetare från drift och affärsutveckling kopplat till respektive fastighet. Ett arbetssätt som vi upplever stärkt kontakten och samarbetet med våra hyresgäster ytterligare.

Vi fick glädjande ta emot priset som årets fastighetsägare under Varbergsgalan under våren. Detta firades bland annat genom att bjuda in alla hyresgäster till frukostseminarium med en agenda fylld av inspiration och mingel. Med tanke på att energikrisen var ett faktum adderade vi även nyttig information om energimarknaden och elspartips.

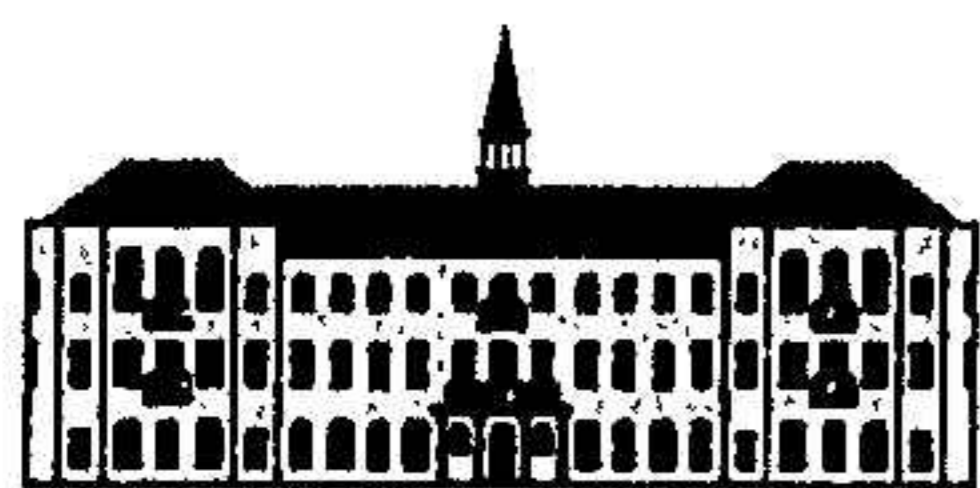
Under hösten återupptog vi även våra Entreprenörsträffar, ett forum som resulterade i goda dialoger med branschen.

Ekonomiska utmaningar

Ekonomiskt har det varit ett svajigt år med många externa händelser som påverkat vår verksamhet, liksom resten av världen, till exempel elpriser och ökande räntor. Våra elkostnader har ökat med flera miljoner, även räntekostnaderna har ökat. Dock har våra verksamheter hållit emot bra och våra hyresintäkter har ökat så mycket att de i stort sett kompenserat för kostnadsökningarna. Projektverksamheten har inte nått de nivåer vi budgeterat för. Anledningen är till stor del på grund av att många projekt befinner sig i förstudiefas samt uppskjutna projekt.

Martin Rylander

Verkställande direktör



Varbergs Fastighets AB

2023041903476

Kort om oss

Varbergs Fastighets AB (VFAB), med organisationsnummer 556082-0705 och säte i Varberg, är kommunens eget fastighetsbolag och bildades 1970. VFAB är ett helägt dotterbolag till Varbergs Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Varbergs kommun.

Vårt uppdrag

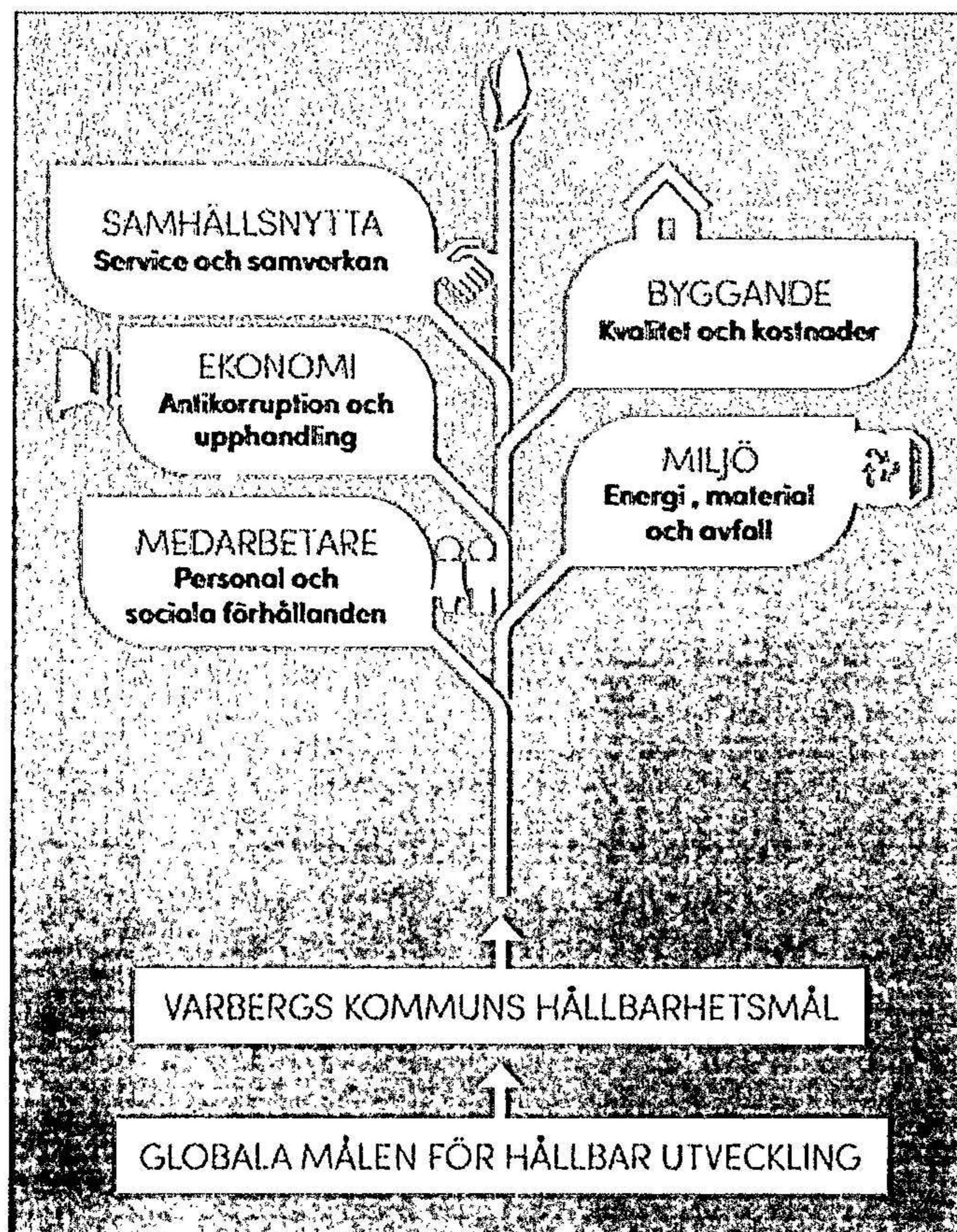
Vi ska medverka till utvecklingen av Varbergs kommun genom att bygga, utveckla och förvalta samhällsnyttiga och attraktiva fastigheter, samt bedriva parkeringsverksamhet genom våra parkeringshus.

Verksamhetsområden

VFAB har en samlad kompetens indelad i tre affärsområden: fastighetsutveckling & förvaltning, projektverksamhet samt parkeringsverksamhet. Inom bolaget finns även kompetens inom ekonomi, HR, kommunikation, upphandling och hållbarhet.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet är något vi beaktar i alla bolagets affärer. Våra lösningar ska fungera både på kort och lång sikt. De globala målen och Varbergs kommuns hållbarhetsmål 2017-2025 ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar strukturerat med hållbarhet – ekologiskt, ekonomiskt och socialt.



JR



Varbergs Fastighets AB

2023041903477

Intressentanalys

I arbetet med att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor så har vi utgått från vad våra intressenter tycker är viktigt samt en självskattning, där identifierade brister har tagits i beaktning. Bolaget har många intressenter och de främsta identifierade är: ägare och politik, medarbetare, hyresgäster, kommunen som beställare, entreprenörer och leverantörer, lokalsamhället samt tysta intressenter.

Intressentgrupp	Dialog	Frågor i fokus	Uppföljning
Styrelse	Workshop 2018 Styrelsemöte	Antikorruption Upphandling Affärsmässighet	Regelbundna styrelsemöten Årlig fördjupad dialog
Ledningsgrupp	Workshop 2018	Attraktiv arbetsgivare Upphandling Långsiktig affärsmässighet Samverkan	Regelbundna ledningsgruppsmöten
Samtliga medarbetare	Workshop 2018	VFABs ansvarstagande Arbetsmiljöfrågor	Medarbetarsamtal Utbildningar Medarbetarundersökning Arbetsplatsträffar
Hyresgäster (två stycken)	Djupintervju 2018	Energieffektivisering Fastighetsförvaltning Samverkan	Hyresgästdialoger Nöjd kundindexmätningar
Samhällsutvecklings- : (beställare)	Djupintervju 2018	Upphandling Byggkvalitet Byggkostnader	Löpande dialoger kring hållbarhet i byggprojekt
Tysta intressenter	-	Framtidens invånare Klimatet Varbergs kommuns hållbarhetsmål De globala målen (Agenda 2030)	Löpande tagits in i arbetet, främst genom kommunens hållbarhetsmål

Samhällsnytta

Vi ser stort värde i att ha god dialog och nära samarbete med kunden i all fastighetsutveckling. En styrka vi har är att vi hanterar hela fastighetsutvecklingsprocessen internt på bolaget. Från idé och ekonomisk bäring till genomförande av byggprojekt och vidare till fastighetsförvaltning och kunddialog i verksamhetens vardag.

Genom att tillskapa nya funktioner i våra byggnader kan såväl platsen som omgivningen upplevas på nya sätt. Projektet Utsiktsplats Briggen syftade till att ge en befintlig byggnad, parkeringshus Briggen, en ny funktion i form av en utsiktsplats. Från det översta planet finns nu en fantastisk utsikt över



Varbergs Fastighets AB

2023041903478

hamnen, fästningen och staden. Utkiksplats Briggen är gestaltad tillsammans med elever i årskurs 7-9 på Varbergs grundskola. Tack vare de kreativa ungdomarna kan man här lyssna både på musik och information om hamnens historia.

Vi fortsätter att arbeta med belysning på olika sätt för att förhöja upplevelsen av våra byggnader och bidra till en attraktiv och levande stadskärna. Vi deltog även i år i arrangemanget Rys och mys, där flera av våra fastigheter fick tillfälliga belysningar. I samband med Rys och mys invigdes även en ny permanent belysning av Stadshotellets fasad. Utformningen av belysningen har gjorts i dialog med både Kulturmiljö Halland och Varbergs stadsarkitekt för att säkerställa att den harmoniserar med husets karaktär. Nästa fasad på tur att få en ny belysning är Rådhuset.

Genom vårt ägande av Åkulla friluftsgård har vi ett starkt engagemang för natur och friluftsliv. Vi har fortsatt vårt arbete med att välkomna årskurs 3-klasser i Varbergs kommun till en heldag i Åkulla. Satsningen är uppskattad av både barn och lärare. Under året påbörjades också ett spännande samverkansprojekt för att anlägga en stigcykelled i området. Projektet finansieras av Lokalt Ledd Utveckling Halland (LLUH) samt Europeiska Jordbruksfonden för landsbygdsutveckling, medan vi och berörda kommunala förvaltningar bidrar med vår egen tid.

Byggande

I rollen som kommunens byggbolag har vi ett stort ansvar att leverera projekt enligt den förväntade prisbilden och i rätt tid. Under året har vi sett en stor ökning i materialpriser och även i övrigt ökade priser, vilket innebär att det är svårare att leverera rätt kvalitet till beslutad budget.

2022 har varit ett mellanår för den kommunala projektverksamheten, där flera stora projekt redan har avslutats och nya ännu inte har påbörjats. Flera förstudier och projekteringar har däremot genomförts och vi bäddar för ett bra arbete i projekten framåt genom att göra en hållbarhetsbedömning i förstudieskedet av varje projekt. Detta är nu ett etablerat arbetssätt i de kommunala projekten.

Ekonomi

I arbetet med antikorrupcion är inköpsprocessen och efterlevnad av lagen om upphandling de viktigaste verktygen. Detta säkerställer att vi inte opartiskt gynnar enskilda aktörer på marknaden.

Under året har vi arbetat vidare med kartläggning av inköpsprocessen. Detta för att se hur den kan effektiviseras samtidigt som inköpsfrågorna också behöver utvecklas på ett strategiskt plan. Vi har också förstärkts med ytterligare en medarbetare inom upphandling.

För att tidigt kunna hitta varningssignaler om ekonomiska oegentligheter följer vi upp samtliga kunder och leverantörer utifrån kreditrisker och skattesituation.

Under året har vi genomfört Entreprenörsträffar. Ett forum där vi möter branschen, ger dem en bild av vår växande kommun och möjlighet att planera framtida anbud. Träffarna resulterade i goda dialoger. Något som skapar bättre förutsättningar även för oss att ta fram bra upphandlingsunderlag.

All form av bisyssla hos medarbetarna ska redovisas till bolaget och godkännas av VD. Detta kontrolleras årligen i samband med medarbetarsamtalet.



Varbergs Fastighets AB

Vidare har en så kallad visselblåsarfunktion införts som möjliggör för våra anställda att anonymt anmäla oegentligheter.

Miljö

Vi arbetar ständigt för att förbättra styrningen och uppföljningen inom miljöområdet. Arbetet utgår från vår miljöhandbok och vi är miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas sedan 2017.

Viktiga miljöfrågor för oss är:

- Klimatpåverkan, mätning och begränsning av utsläpp
- Energi
- Avfall
- Återbruk
- Material
- Certifiering av byggnader

Klimatpåverkan

Vår klimatpåverkan sammanställs årligen i ett klimatbokslut. Klimatbokslutet innebär en systematisk kartläggning av verksamhetens klimatpåverkan under det gångna året enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Standarden innebär att verksamheten delas upp i 4 olika kategorier (Scope) av utsläpp, där samtliga växthusgasutsläpp räknas om till koldioxid-ekvivalenter (CO₂e).

Under året har ett byte skett av system för inrapportering av klimatdata, från CEMAsys till Our Impacts. Detta medför att data behöver omräknas retroaktivt för att säkerställa kvaliteten i olika emissionsfaktorer. På grund av ändrade rutiner i inrapportering finns inte någon färdig klimatdata att redovisa vid färdigställandet av denna hållbarhetsrapport. Vårt klimatbokslut kommer i stället att göras tillgängligt på vår hemsida i början av maj.

Under året trädde lagkravet (2021:787) om klimatdeklarationer i byggnader i kraft. Lagen innebär att klimatpåverkan från byggskedet (byggskedet innefattar råvaruförsörjning, tillverkning av byggmaterial och byggprocessen, samt transporter i samtliga led) kartläggs på ett systematiskt sätt via antingen schabloner eller produktspecifik data. Informationen skickas in i samband med att bygglov söks. På grund av att verksamhetsåret inte har haft några stora pågående projekt som berörs av lagkravet har dock inga sådana deklarerationer uppförts.

Energi

Energifrågan har varit en av de mest aktuella frågorna för verksamheten under året. Priset på el har drivits upp till följd av Rysslands krig i Ukraina med dess efterföljande konsekvenser i form av osäkra energileveranser. Den tidvissa bristen på el har i sin tur inneburit att elpriserna har varierat kraftigt över dygnet och även varit starkt väderberoende. Då vi betalar timpris i våra större anläggningar (effektabonnemang) innebär det att vi haft stor påverkan på våra kostnader kopplat till när på dygnet energin har förbrukats.

Tack vare ett redan påbörjat energieffektiviseringsarbete har vi kunnat minska de allra största ekonomiska konsekvenserna, exempelvis var all gas och pellets redan utbytt till fjärrvärme när


Varbergs Fastighets AB

energipriserna började skena. Något som resulterar i en ökning av köpt fjärrvärme för 2022. Totalt sett blir det ändå en minskning av köpt energi.

Energislag	Enhet	2022	2021	2020	2019
El	MWh	2 588	2 546	2 658	3 043
Fjärrvärme	MWh	6 114	5 325	4 138	4 474
Gas	MWh	148	309	583	141
Pellets	MWh	0	1 610	1 943	1 705
Totalt	MWh	8 850	9 790	9 322	9 363

Avfall

Vi mäter det avfall som uppstår i byggprojekten samt den egna och hyresgästernas verksamheter.

Avfall i byggprojekt

Vi mäter avfallet i alla större entreprenader. I mindre entreprenader som genomförs inom befintliga ramavtal finns inte alltid förutsättningar att samla in information då detta arbetssätt inte stöds av befintliga ramavtal. Sedan augusti 2020 finns ett lagkrav om att vissa avfallsslag ska sorteras ut och förvaras skilda från varandra. Syftet med utsorteringskravet är att på sikt öka möjligheterna för återanvändning och materialåtervinning – alltså åstadkomma mer cirkulära flöden. Kravet följs upp i samband med miljöronder.

Avfall	Enhet	2022	2021	2020	2019
Avfall från byggprojekt	Ton	4 079	948	704	180
	Ton exkl schaktmassor	571	948	704	180

Avfallen för byggprojekt skjuter i höjden i år trots låg produktionsvolym överlag. Anledningen är att ett projekt innehållit stora volymer schaktmassor. Om dessa massor exkluderas blir det en minskning mot toppåren 2021 och 2020 då stora projekt såsom simhall och särskilt boende genomfördes.

Avfall i fastigheter

Trenden med ökat avfall fortsätter även i år. Årets ökning av avfall kan i sin helhet tillskrivas ökning av antal glasförpackningar i de fastigheter som har restaurangverksamhet. Då vi vill se en minskande trend på avfallet kommer vi behöva titta närmare på resultaten och hur denna trend ska brytas.

Avfall	Enhet	2022	2021	2020	2019
Avfall från fastigheter	Ton	285	267	238	259

Återbruk

Under året har flera viktiga satsningar gjorts inom återbruk. I samband med projektet om- och tillbyggnad av Postmästaren (stadshus C) var en rivning av ett befintligt bostadshus nödvändig. Detta för att möta dagens krav på tillgänglighet och arbetsmiljö samt skapa kontorslokaler som möter verksamhetens behov. Även invändig rivning kommer att ske i det befintliga stadshuset som går från cellkontor till en mer öppen planlösning.



Varbergs Fastighets AB

Projektet är vårt första med en uttalad återbruksambition. Inför rivningen har flera inventeringar gjorts för att identifiera möjliga delar där återbruk kan vara lämpligt. Resultatet har blivit att teglet från den rivna byggnaden (Postmästaren 14) kan återbrukas och planeras att sättas upp på den nya fasaden. I projektet ser vi möjligheter i återbruk av bland annat fönster, blandare, vitvaror, akustikplattor, innerdörrar och gipsskivor.

Projektet har redan gett hela organisationen nya lärdomar. Parallellt har vi även arbetat vidare med vårt koncept cirkulärt byggcentrum som syftar till att stärka den lokala marknaden för återbruk. Under året har en förstudie genomförts för att utreda hur ett sådant koncept kan ta form och vi diskuterar med olika intressenter för att hitta vägen framåt.

Material

Vi ställer krav på registrering i digital loggbok, SundaHus i alla kommunala projekt samt i de projekt som görs i egen regi där så är lämpligt. Samtliga byggvaror och installationer ska registreras, och delas in i olika kategorier, så kallade BSAB-koder. E-N och Z, kategorier som anses extra viktiga, ska vara A eller B-klassade, det vill säga uppfylla något av de två högsta betygen. Ingen statistik finns för 2022 då inga projekt har avslutats där SundaHus har använts.

SundaHus, avslutade projekt	2022	2021	2020	2019
Andel A- och B-klassade produkter	-	90%	80%	89%

Certifiering av byggnader

Certifiering används som ett verktyg för att säkerställa att de miljö- och tekniska krav som har satts upp för ett projekt eller en fastighet uppfylls.

En utbildning och certifiering i Svanen har erbjudits samtliga projektledare och miljösamordnare och majoriteten har nu gått den, övriga kommer att gå under 2023. I dialog med kommunen är vi överens om att Svanen-certifiering kommer att ske av en förskola och ett gruppboende.

Vi har pausat pågående certifieringsarbeten i våra egna fastigheter på grund av resursbrist. Detta innebär att vårt affärsplanemål om att certifiera fyra fastigheter inte kommer att uppfyllas utan vi kommer att ha certifierat en byggnad under affärsplaneperioden, Arena Varberg som certifierades enligt Miljöbyggnad iDrift under 2020.

Medarbetare

Under 2022 har vi gjort ett stort arbete med att ta fram en ny affärsplan som ska gälla från 2023-2026. Ledningsgruppen har arbetat aktivt och gjort en genomlysning av verksamheten och arbetat igenom mål och kritiska framgångsfaktorer.

Det finns en stark koppling mellan struktur och kultur. Som en del i de förberedande analyserna valde vi att göra djupintervjuer med ett stort antal medarbetare för att få en bild av hur de upplever bolaget. Detta material har varit mycket värdefullt. Sammanfattningsvis visade intervjuerna att mycket är bra, men att vi behöver tydligare mandat, beslutsvägar, mål och uppföljning. Den övergripande nulägesanalysen visar också att vi behöver gå mot att arbeta mer funktionsberoende än personberoende samt



Varbergs Fastighets AB

att vi är i ett skifte avseende kultur. Bolaget har vuxit kraftigt de senaste åren och efter pandemin gäller det att hitta en kultur som stämmer för oss nu. Vi har under hösten arbetat med affärsplanen tillsammans med samtliga medarbetare. Frågor om företagets kultur är närvarande på gemensamma träffar för alla medarbetare på bolaget. Även på de olika avdelningarna har detta diskuterats. Det är tillsammans vi skapar den bästa kulturen.

Vi har under 2022 arbetat aktivt med processkartläggning för att säkerställa arbetssätt och kvalitet. Ett arbete som fortgår under 2023 och kommande affärsplanepå period. Det nya arbetssättet leder till att vi ser att vi behöver anpassa organisationen för att bli mer hållbara. Med anledning av denna anpassning har vi avvaktat med ett par anställningar under hösten 2022. Det har inneburit extra belastning på några avdelningar vilket vi behöver arbeta med och åtgärda under 2023. Under 2022 anställdes några nya medarbetare, framför allt projektledare. Rekryteringarna har varit såväl ersättningsrekryteringar som nyrekryteringar.

Vi konstaterar att vi kommer att fortsätta att arbeta i våra fastighetsteam, ett arbetssätt som infördes redan under 2021, men som utvecklats mycket under det gångna året.

Vi startade tyvärr året med långtidssjukskrivningar men därefter och under större delen av 2022 har vi endast haft korttidsfrånvaro.

Det blev också tydligt under 2022 att vi behöver jobba med den digitala arbetsmiljön, framför allt hur vi lagrar information. En utredning har genomförts och resulterat i en plan över vad vi i första hand behöver åtgärda. En del av denna är att alla medarbetare kommer att få utbildning i våra digitala verktyg under våren 2023.

Varbergs kommunkoncern har ett pågående kulturarbete där vi aktivt deltagit under året. Både genom chefsdialoger och med alla medarbetare. Temat har varit såväl medarbetarskap som ledarskap. Under 2023 kommer vi fortsätta jobba med samarbetskap.

Skolsamarbeten är en viktig del för oss. Under året har vi deltagit på MOA-mässan, en mötesplats mellan Varbergs åttondeklassare och arbetslivet och som bland annat syftar till att stärka elevernas valkompetens. Vi har även haft en LIA praktikant och kommer fortsätta arbeta så även under 2023.



Varbergs Fastighets AB

2023041903483

Förvaltningsberättelse

2022 har varit ett utmanande år för samhället med stigande inflation, höjda räntor och skenande energipriser. Trots detta har Varbergs Fastighets AB presterat ett fint resultat.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsbeståndet har varit intakt under året. Årets största investeringsprojekt har varit Stadshotellets utbyggnad av orangeri och terrass (etapp 1) i Kvarteret Läkaren. Detta projekt färdigställdes i början av året och har följts upp med en fortsatt utbyggnation av spa (etapp 2), fasadrenovering och ny fasadbelysning. Etapp 2 fortgår och beräknas vara klara under år 2023. Även Kallbadhuset och Varmbadhuset har restaurerats utvändigt, vilket utförts med stor respekt för byggnadernas kulturhistoriska värden. Ett annat projekt som färdigställdes under året var vädersäkringen av Lilla Magasinet på Hoken. I samband med rivningen av Stenaterminalen bevarades det äldre magasin från 1920-talet som doldes under skalet. Byggnadens välvda träbalkar, glaspartier och portar har ett kulturhistoriskt värde och rivningen genomfördes varsamt för att bevara den gamla byggnaden.

Under sommaren genomfördes en fastighetsvärdering vilket genererade ytterligare nedskrivning på Rådhuset samt återföring av tidigare gjorda nedskrivningar på Fästningsterrassen och Varmbadhuset.

Byggnation åt kommunen

De kommunala projekten har genererat en mindre volym än de senaste årens höga nivåer. Flera större projekt befinner sig i förstudie- eller uppstartsfas vilket kommer generera ökad volym i framtiden. Ett av de byggprojekt man startat upp och arbetat med under året är Skateparken bredvid Varbergs Idrottshall. Parken byggs med intention att det ska vara en öppen, trygg och inkluderande plats där alla ska känna sig välkomna. I Bua har skolans gamla matsal och kök byggts om till undervisningslokaler då eleverna nu serveras mat på den intilliggande förskola som färdigställdes under 2021. Även skolans utemiljö fick sig ett lyft. Även arenaanpassningen av Påskbergsvallen har löpt vidare, där publikkapaciteten utökas samt belysningen uppdateras för att möta gällande krav.

Parkeringsverksamhet

Den genomsnittliga parkeringstiden i våra parkeringshus fortsätter att öka. Likaså intäkterna för korttidsparkeringar (boendeparkering och avgiftsbelagd nattparkering). Däremot minskar antalet kontrollavgifter.

Under våren invigdes Utkiksplats Briggen, ett projekt som genomförts i samarbete med elever på Varbergs grundskola. På parkeringshusets översta plan finns nu ljusskulpturer och en fantastisk utsikt över hamnen, fästningen och staden. Parkeringshuset Kyrkoherden byggdes om för att kunna nyttjas för nattparkering.

Byggnationen av parkeringshus Falkenbäck pågår och beräknas färdigställas under kommande år. Det förberedande arbetet inför byggnationen av ytterligare ett nytt parkeringshus i den nya stadsdelen Västerport har pausats med anledning av att Mark- och miljööverdomstolen upphävt detaljplanen.

JE



Varbergs Fastighets AB

2023041903484

Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar ett överskott på 14,6 mkr, vilket är en minskning med 1,4 mkr mot föregående år, men 1,1 mkr bättre än budget.

Hysesintäkterna har ökat med 5,3 mkr jämfört med föregående år. De ökade intäkterna förklaras främst av ökade omsättningshyror och tillkommande hyresintäkter efter färdigställda projekt. Intäkterna för de kommunala byggprojekten har uppgått till 79,1 mkr, vilket är en minskning med 118,6 mkr mot föregående år. Minskningen beror på att många projekt befinner sig i förstudiefas eller har skjutits fram i tid.

Bland kostnaderna utmärker sig energi- och räntekostnader, vilka ökat kraftigt gentemot föregående år. Rysslands krig mot Ukraina resulterade i strypta gasleveranser med brist på energi och skenande priser, inflation och räntor som följd. Inga uppbokningar av osäkra fordringar har gjorts och förra årets osäkra fordringar har återvunnits.

Investeringsvolymen i det egna fastighetsbeståndet har uppgått till 94,4 mkr, vilket är en höjning från fjolårets 46,2 mkr. Lånevolymen har ökat med 65 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2022 släpptes restriktionerna kopplade till pandemin, men stora delar av året präglades av en osäker världsmarknad på grund av Rysslands krig mot Ukraina med kraftigt höjda energipriser, räntekostnader och stigande inflation. Detta är faktorer som påverkat oss, men som vi som bolag klarat av att hantera. Det ansträngda världsläget är kännbart hos våra hyresgäster. Vakansgraden är idag låg, men på sikt finns en viss risk för att fastighetsvärden inom vissa segment kan påverkas negativt om bolaget tvingas sänka hyror för att hyra ut lokaler.



Varbergs Fastighets AB

2023041903485

Nyckeltal

Fastighetsutveckling & förvaltning							
	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Drift & underhållskostnad	kr/kvm	194	181	182	183	154	-
Hysesintäkter	kr/kvm	789	718	780	791	634	-
Investeringsvolym / anläggningstillgångar	%	10,7	5,6	4,8	10,4	7,7	12,6
Vakansgrad	%	0,3	0,5	0,5	0,6	0,1	-
Kundnöjdhet	index	73,0	56,7	69,6	-	-	-
Projektverksamhet							
	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Produktionskostnad per barn	tkr	657,3	297,0	384,0	417,3	-	-
Projektkostnad VFAB / BTA	tkr	31,6	31,4	22,3	3,7	12,4	19,8
Projektkostnad VFAB / Budget från projektdirektiv	%	93,2	96,6	102,2	92,9	105,8	90,8
Avvikelse projektkostnad mot budget på avslutade projekt mkr		8,4	25,4	-1,2	3,2	-11,5	41,9
Parkeringsverksamhet							
	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Drift & underhållskostnader / parkeringsplats	kr/st	2 585	2 109	1 709	2 007	2 271	1 788
Genomsnittstid / parkeringstillfälle	min	136	123	120	-	-	-
Kontrollavgifter	antal	588	792	1 010	1 875	3 150	3 924
Kundnöjdhet parkeringsverksamhet	index	77,8	77,9	95,2	96,4	-	-
Parkeringsplatser med laddningmöjlighet	%	3,3	3,3	2,9	2,9	2,9	2,8
Medarbetare							
	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Medeltal anställda	antal	38	34	35	32	30	25
Ålder < 30 år	%	7	5	8	6	10	8
Ålder 30 - 39 år	%	35	44	43	47	40	48
Ålder 40 - 49 år	%	33	24	23	19	30	16
Ålder 50 - 59 år	%	23	26	23	25	20	20
Ålder > 60 år	%	2	1	3	3	0	8
Kvinnor	%	48	47	49	55	57	53
Medarbetarundersökning	index	-	-	-	66	69	78
Sjukfrånvaro	%	3,8	4,1	3,2	1,7	10	2
Ekonomi							
	Enhet	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig kostnadsränta	%	1,6	1,5	2,2	2,4	2,4	2,0
Gröna lån	%	16,6	9,9	9,9	0,0	0,0	0,0
Justerad soliditet	%	42,1	38,7	37,4	34,5	29,0	29,4
Kassalikviditet *	ggr	1,4	1,2	1,3	1,3	2,5	1,8
Koncernbidrag	mkr	6,9	8,5	9,6	9,0	12,0	10,6
Lånevolym	mkr	772,3	707,3	707,3	707,4	707,5	677,6
Nettoomsättning / anställd	mkr	5,0	8,9	15,3	11,2	9,7	14,2
Personalkostnader / anställd	mkr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Resultat efter finansiella poster	mkr	14,6	16,0	11,5	-3,4	16,6	15,2
Räntabilitet på eget kapital	%	13,5	15,9	11,3	-4,9	20,8	20,1
Räntabilitet på totalt kapital	%	2,7	3,0	3,0	1,5	3,8	3,8
Räntetäckningsgrad	ggr	2,2	2,5	1,7	0,8	2,0	1,9
Soliditet	%	11,1	11,4	11,2	7,6	9,1	8,9
Balansomslutning	mkr	974,7	883,7	910,5	903,4	875,1	850,1
Investeringsvolym	mkr	94,4	46,2	38,7	85,0	59,9	96,7

* Inkl checkkredit (15 mkr)



Varbergs Fastighets AB

Förslag till disposition av företagets vinst

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	94 872 383
Aktieägartillskott	1 602 000
Årets resultat	5 823 000
	102 297 383

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 102 297 383 kronor.

Koncernbidrag och soliditet

Bolaget har lämnat 6 900 tkr i koncernbidrag till moderbolaget Varbergs Stadshus AB. Soliditeten uppgår till 11,1% och beaktas även övervärdena i fastighetsbeståndet så uppgår den justerade soliditeten till 42,1%.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §2-3 st (försiktighetsregeln).

Förändring eget kapital, tkr

Moderbolag	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt EK
Belopp vid årets ingång	1 000	210	94 872
Aktieägartillskott			1 602
Utdelning			0
Årets resultat			5 823
Redovisat värde vid årets slut	1 000	210	102 297

Koncern	Aktiekapital	Annat EK
Belopp vid årets ingång	1 000	99 696
Aktieägartillskott		1 602
Utdelning		0
Årets resultat		6 095
Redovisat värde vid årets slut	1 000	107 393



Varbergs Fastighets AB

2023041903487

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	6	110 718	105 362	110 718	105 362
Intäkter byggtreprenader		79 111	197 708	79 111	197 708
Aktiverat arbete för egen räkning		1 748	1 108	1 748	1 108
Övriga rörelseintäkter	2	8 509	9 488	8 509	9 488
Summa intäkter		200 085	313 666	200 085	313 666
Kostnader byggtreprenader		-72 327	-192 390	-72 327	-192 390
Övriga externa kostnader	3,6	-42 512	-39 372	-43 633	-40 087
Personalkostnader	4	-26 567	-23 894	-26 567	-23 894
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-32 556	-31 369	-32 937	-30 654
Summa kostnader		-173 962	-287 025	-175 464	-287 025
Rörelseresultat		26 123	26 641	24 621	26 641
Resultatandelar från koncernföretag	7	0	0	1 459	0
Finansiella intäkter		183	21	183	21
Finansiella kostnader		-11 716	-10 641	-11 714	-10 641
Resultat efter finansiella poster		14 590	16 021	14 549	16 021
Bokslutsdispositioner	8	-6 881	-8 536	-7 183	-8 647
Resultat före skatt		7 709	7 485	7 366	7 375
Uppskjuten skatt	9	-1 614	-1 645	-1 543	-1 625
Årets resultat		6 095	5 840	5 823	5 750



Varbergs Fastighets AB

2023041903488

Balansräkning

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
Tillgångar		2022	2021	2022	2021
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10,11	783 631	773 180	754 248	750 016
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 806	13 054	10 313	12 759
Pågående nyanläggningar	13	91 304	38 033	91 304	38 033
		885 741	824 267	855 865	800 809
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterföretag	14	0	0	2 869	1 410
Fordringar hos dotterföretag		0	0	28 428	22 304
		0	0	31 297	23 714
Summa anläggningstillgångar		885 741	824 267	887 162	824 523
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 993	4 926	4 993	4 926
Fordringar hos koncernföretag		361	198	361	199
Fordringar hos Varbergs kommun	15	75 705	48 406	75 705	48 406
Skattefordringar		653	0	653	0
Övriga fordringar		903	2 551	903	2 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 318	3 316	6 318	3 316
		88 933	59 397	88 933	59 398
Summa omsättningstillgångar		88 933	59 397	88 933	59 398
Summa tillgångar		974 674	883 665	976 095	883 921

JE



Varbergs Fastighets AB

2023041903489

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
Skulder och eget kapital		2022	2021	2022	2021
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	17	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver			0	210	210
Fria reserver/Balanserat resultat	18		0	96 474	89 123
Årets resultat	18		0	5 823	5 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		107 393	99 696	0	0
Summa eget kapital		108 393	100 696	103 507	96 082
Obeskattade reserver	19	0	0	5 456	5 154
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	6 603	4 988	5 419	3 875
		6 603	4 988	5 419	3 875
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		12 209	10 792	12 209	10 791
Skuld till Varbergs kommun	21	772 270	707 271	772 270	707 271
		784 479	718 063	784 479	718 062
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		37 478	24 819	37 478	24 819
Skulder till dotterföretag		0	0	2 035	830
Skulder till koncernföretag		7 014	8 616	7 014	8 616
Aktuella skatteskulder		0	392	0	392
Övriga skulder		10 363	5 143	10 363	5 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20 344	20 948	20 344	20 948
		75 199	59 918	77 234	60 748
Summa skulder och eget kapital		974 674	883 665	976 095	883 921

FE

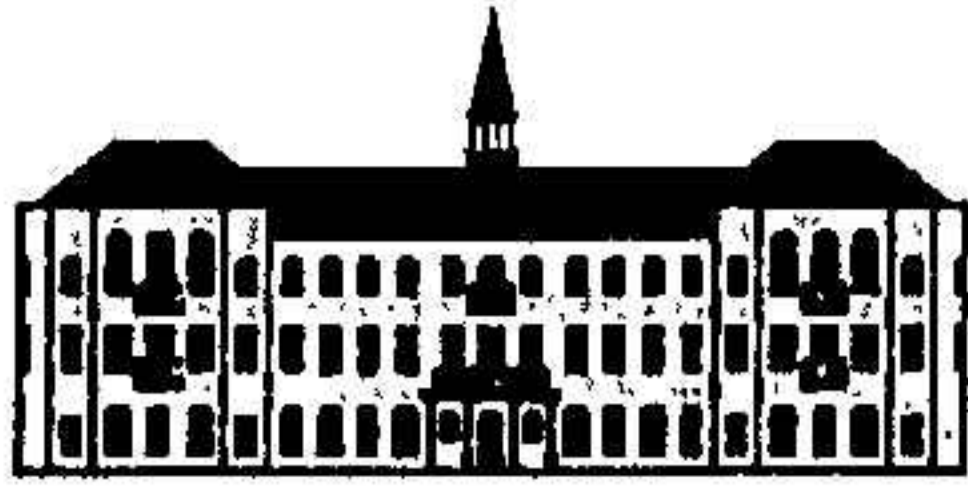


Varbergs Fastighets AB

2023041903490

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	Koncern		Moderbolag	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		26 123	26 641	24 621	26 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-32 969	33 463	33 350	32 748
Erhållen ränta		183	21	183	21
Erlagd ränta		-11 716	-10 641	-11 714	-10 641
Betald inkomstskatt		-1 045	-2 379	-1 045	-2 379
Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 514	47 106	45 395	46 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		-28 882	39 563	-28 882	39 562
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		14 497	-35 264	15 703	-35 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 385	4 299	-13 179	4 298
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-94 442	-46 235	-88 405	-46 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-94 442	-46 235	-88 405	-46 235
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån		66 417	0	66 417	0
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		0	2 830	-6 124	3 546
Erhållet aktieägartillskott		1 602	0	1 602	0
Lämnade koncernbidrag		-5 706	0	-5 706	0
Utdelning		0	-8 000	0	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 313	-5 170	56 189	-4 454
Årets kassaflöde		0	0	0	0



Varbergs Fastighets AB

2023041903491

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att ge en mer rättvisande bild har koncernvalutakonto omklassificerats från kassa och bank till fordran/skuld Varbergs kommun.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde om de beräknas ge företaget ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:



Varbergs Fastighets AB

2023041903492

Byggnad/komponent

Platta/grund	35-100 år
Stomme	30-100 år
Stomkompletteringar	30-50 år
Fönster/dörrar	10-35 år
Utvändigt ytskikt	10-60 år
Tak	15-40 år
Invändigt ytskikt	7-30 år
Ventilation	15-45 år
El	15-40 år
Värme	15-45 år
Vatten och avlopp	15-45 år
Markanläggningar	15-20 år
Inventarier/byggnadsinventarier	5-15 år
Hiresgästpassningar	Över kontraktstid
Mark	-

Avvikande från ovanstående är flyktingbostäder byggda som paviljonger, dessa har en avskrivningstid på 10-15 år, vilket beror på bygglov samt bedömd livslängd. Några fastigheter har också en tidigare restpost med avskrivningstid på 60-80 år. Variationerna i avskrivningstider beror på att det är flera olika typer av fastigheter.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att värdet för tillgång minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs det ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs det per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar i posten avskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilken klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.



Varbergs Fastighets AB

2023041903493

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten avskrivningar.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattningar).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att dela ut en ersättning.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Planer för vilka pensionspremier som betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avslutar en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämnar ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

JE



Varbergs Fastighets AB

2023041903494

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal- löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränta och utdelning

Intäkter redovisas när ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektiv räntemetod. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat bolagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.



Varbergs Fastighets AB

Bokslutsdispositioner

Förändringen av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncernuppgifter

Moderföretaget Varbergs Fastighets AB ingår i en koncern med dotterföretaget Kurorten 1 i Varberg KB, org.nummer 916822-5754.

Not 2	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Övriga rörelseintäkter				
Debiterad el, värme och vatten	3 535	3 072	3 535	3 072
Försäkringsersättningar	80	0	80	0
Övriga intäkter	4 894	6 416	4 894	6 416
Redovisat värde vid årets slut	8 509	9 488	8 509	9 488

Not 3	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdrag	0	-96	0	-96
Vid årets slut	0	-96	0	-96
<i>Revisionstjänst Falkenberg AB</i>				
Revisionsuppdrag	-107	-48	-107	-48
Rådgivning	-8	0	-8	0
Vid årets slut	-115	-48	-115	-48
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	0	-25	0	-25
Vid årets slut	0	-25	0	-25
Redovisat värde vid årets slut	-115	-169	-115	-169



Varbergs Fastighets AB

2023041903496

Not 4	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse				
Medelantalet anställda	38	34	38	34
Varav kvinnor	48%	47%	48%	47%
Redovisning av könsfördelning i företagsledning				
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%	40%	40%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	45%	33%	45%	33%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse och VD	-1 636	-1 677	-1 636	-1 677
Övriga anställda	-17 463	-15 463	-17 463	-15 463
Sociala kostnader	-5 826	-5 270	-5 826	-5 270
(varav pensionskostnader VD)	-281	-358	-281	-358
(varav pensionskostnader övriga)	-1 536	-1 409	-1 536	-1 409
Övriga personalkostnader	-1 642	-1 484	-1 642	-1 484
Redovisat värde vid årets slut	-26 567	-23 894	-26 567	-23 894

Not 5	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivning enligt plan				
Byggnader, mark och markanläggningar	-30 791	-28 401	-29 776	-27 775
Inventarier, verktyg och installationer	-2 965	-2 968	-2 861	-2 879
Nedskrivning	-4 200	0	-4 200	0
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	5 400	0	3 900	0
Redovisat värde vid årets slut	-32 556	-31 369	-32 937	-30 654

Not 6	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Operationell leasing				
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-288	-282	-288	-282
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-454	-526	-454	-526
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-423	-405	-423	-405
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	117 564	107 387	117 564	107 387
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	322 698	260 166	322 698	260 166
Förfaller till betalning senare än fem år	123 615	129 060	123 615	129 060
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	110 718	105 362	110 718	105 362

Not 7	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar från koncernföretag				
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	1 459	0
Summa	0	0	1 459	0

JB



Varbergs Fastighets AB

Not 8 Bokslutsdispositioner	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	0	0	-302	-111
Koncernbidrag	-6 881	-8 536	-6 881	-8 536
Summa	-6 881	-8 536	-7 183	-8 647

Not 9 Skatt på årets resultat	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-1 614	-1 645	-1 543	-1 625
Redovisat värde vid årets slut	-1 614	-1 645	-1 543	-1 625

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	7 709	7 485	7 366	7 375
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 588	-1 542	-1 517	-1 519
Skatteeffekt vid nedskrivning av fastigheter	0	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	0	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-6	-27	-6
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	0	1	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Skatteeffekt temporär skillnad skatte-/redovisningsmässiga avskrivningar och underskottsavdrag	0	1 548	0	1 525
Uppskjuten skatt pga. temporära skillnader	0	-1 645	0	-1 625
Skatteeffekt vid omräkning till framtida skattesats	0	0	0	0
Redovisad skattekostnad	-1 614	-1 645	-1 543	-1 625



Varbergs Fastighets AB

Not 10 Byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 134 437	1 120 616	1 086 401	1 072 580
Nyanskaffningar	21 803	11 546	16 068	11 546
Awyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	18 240	2 275	18 240	2 275
Vid årets slut	1 174 480	1 134 437	1 120 709	1 086 401
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-323 172	-294 771	-316 885	-289 110
Awyttringar och utrangeringar		0		0
Omklassificeringar		0		0
Årets avskrivning enligt plan	-30 791	-28 401	-29 776	-27 775
Vid årets slut	-353 963	-323 172	-346 661	-316 885
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-38 086	-38 086	-19 500	-19 500
Omklassificeringar	0	0	0	0
Under året återförda nedskrivningar	5 400		3 900	
Årets nedskrivningar	-4 200	0	-4 200	0
Vid årets slut	-36 886	-38 086	-19 800	-19 500
Redovisat värde vid årets slut	783 631	773 180	754 248	750 016

Not 10 Byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fastigheter - bokfört värde				
Läkaren 9 (Stadshotellet mfl)	139 115	116 293	139 115	116 293
Societen 1	10 562	11 343	10 562	11 343
Nöjesparken 1	76 940	79 381	76 940	79 381
Knutsböke 1:3, 1:12, 1:14, 1:17 (Åkulla friluftsgård)	18 633	19 423	18 633	19 423
Lorensberg 18	77 117	78 550	77 117	78 550
Briggen 4	15 066	15 584	15 066	15 584
Kanngjutaren 1:24	7 761	7 906	7 761	7 906
Kv. Postmästaren	21 330	21 716	21 330	21 716
Kyrkoherden 5	977	283	977	283
Rådhuset 20	27 666	32 885	27 666	32 885
Björnen 7	56 757	59 254	56 757	59 254
Getakärr 9:9	18 664	18 194	18 664	18 194
Skepparen 19 (Varmbadhuset)	29 383	23 163	0	0
Getakärr 9:14 (Campus)	104 792	107 863	104 792	107 863
Getakärr 9:14 (Hamnpaviljongen)	9 886	10 127	9 886	10 127
Getakärr 5:129 (Apelvikstrand)	18 790	19 434	18 790	19 434
Getakärr 3:63 (Fästningsterrassen)	21 441	18 348	21 441	18 348
L:a Magasinet	1 038	0	1 038	0
Trädgården	42 384	43 093	42 384	43 093
Paviljonger	47 645	53 193	47 645	53 193
Tullhuset inkl servicebyggnad hamnen	20 327	20 902	20 327	20 902
Komedianten 1	4 364	4 446	4 364	4 446
Prostlyckan 4	4 640	4 727	4 640	4 727
Kåsa Bastu	3 154	3 383	3 154	3 383
Kallbadhuset	5 199	3 689	5 199	3 689
Redovisat värde vid årets slut	783 631	773 180	754 248	750 016



Varbergs Fastighets AB

2023041903499

Not 11 Upplysningar om verkligt värde på byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 366 950	1 354 800	1 342 550	1 330 400
Årets förändring	226 410	12 150	220 810	12 150
Vid årets slut	1 593 360	1 366 950	1 563 360	1 342 550

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	91 247	90 611	90 715	90 079
Nyanskaffningar	716	636	415	636
Vid årets slut	91 963	91 247	91 130	90 715

Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-78 193	-75 225	-77 956	-75 077
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 964	-2 968	-2 861	-2 879
Vid årets slut	-81 157	-78 193	-80 817	-77 956
Redovisat värde vid årets slut	10 806	13 054	10 313	12 759

Not 13 Pågående nybyggnationer	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	38 033	8 350	38 033	8 350
Nyanskaffningar	71 923	34 053	71 923	34 053
Avyttringar och utrangeringar	-412	-2 095	-412	-2 095
Omklassificeringar	-18 240	-2 275	-18 240	-2 275
Vid årets slut	91 304	38 033	91 304	38 033

Specifikation pågående nybyggnationer				
Arena Varberg	0	309	0	309
Stadshotellet	33 613	17 581	33 613	17 581
Kv Läkaren	6 748	131	6 748	131
Kv Postmästaren	14 916	0	14 916	0
P-hus Falkenbäck	25 520	0	25 520	0
Övriga projekt	10 507	20 012	10 507	20 012
Redovisat värde vid årets slut	91 304	38 033	91 304	38 033



Varbergs Fastighets AB

2023041903500

Not 14 Andelar i koncernföretag	Moderbolag	
	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 410	1 410
Resultatandel från kommanditbolag	1 459	0
Redovisat värde vid årets slut	2 869	1 410

Specifikation över bolagets andelar i koncernföretag	Eget kapital	Andel i %	Redovisat värde
Kurorten 1 i Varberg KB org.nr 916822-5754, säte Varberg	3 338	99	2 869

Not 15 Kortfristig skuld/fordran hos Varbergs kommun	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Koncernkonto*	52 118	23 559	52 118	23 559
Övrigt	23 587	24 847	23 587	24 847
Summa	75 705	48 406	75 705	48 406

*Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av kommunen

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna hyror	3 694	1 177	3 694	1 177
Övriga poster	2 624	2 139	2 624	2 139
Redovisat värde vid årets slut	6 318	3 316	6 318	3 316

Not 17 Antal aktier	Moderbolag	
	2022	2021
Antal aktier	10 000	10 000
Redovisat antal vid årets slut	10 000	10 000

Not 18 Disposition av vinst eller förlust	Moderbolag	
	2022	2021
Balanserade vinstmedel	94 872	88 052
Aktieägartillskott	1 602	1 071
Årets resultat	5 823	5 750
Stående vinstmedel	102 297	94 872
I ny räkning balanseras	102 297	94 872
Redovisat värde vid årets slut	102 297	94 872



Varbergs Fastighets AB

2023041903501

Not 19	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Obeskattade reserver				
Avskrivningar utöver plan	0	0	5 456	5 154
Redovisat värde vid årets slut	0	0	5 456	5 154

Not 20	Koncern		Moderbolag	
	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld				
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	13 867	0	12 683
Nedskrivning byggnad	7 265	0	7 265	0
Redovisat värde vid årets slut	7 265	13 867	7 265	12 683

Föregående år

Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	12 500	0	11 387
Nedskrivning byggnad	7 512	0	7 512	0
Redovisat värde vid årets slut	7 512	12 500	7 512	11 387

Not 21	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga skulder till Varbergs kommun				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	772 270	707 271	772 270	707 271
Summa	772 270	707 271	772 270	707 271

Not 22	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyresintäkter	10 775	12 549	10 775	12 549
Upplupna löner och sociala avgifter	1 413	1 165	1 413	1 165
Övriga poster	8 156	7 234	8 156	7 234
Summa	20 344	20 948	20 344	20 948

Not 23	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ej likviditetspåverkande poster i kassaflödesanalys				
Avskrivningar och nedskrivningar	32 556	31 369	32 938	30 654
Utrangering K3	413	2 094	412	2 094
Summa	32 969	33 463	33 350	32 748



Varbergs Fastighets AB

2023041903502

Styrelsens underskrifter

Varberg, 2023-03-13

Gösta Bergenheim
Ordförande

Kent Norberg
Vice ordförande

Inger Andersson
Ledamot

Ingemar Svalander
Ledamot

Ulla Öhman
Ledamot

Martin Rylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2023
Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs fastighetsaktiebolag
Org.nr 556082-0705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sid 2-10 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att

rapportera i det avseendet.

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. 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt. 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 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 eller verkställande direktören 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.

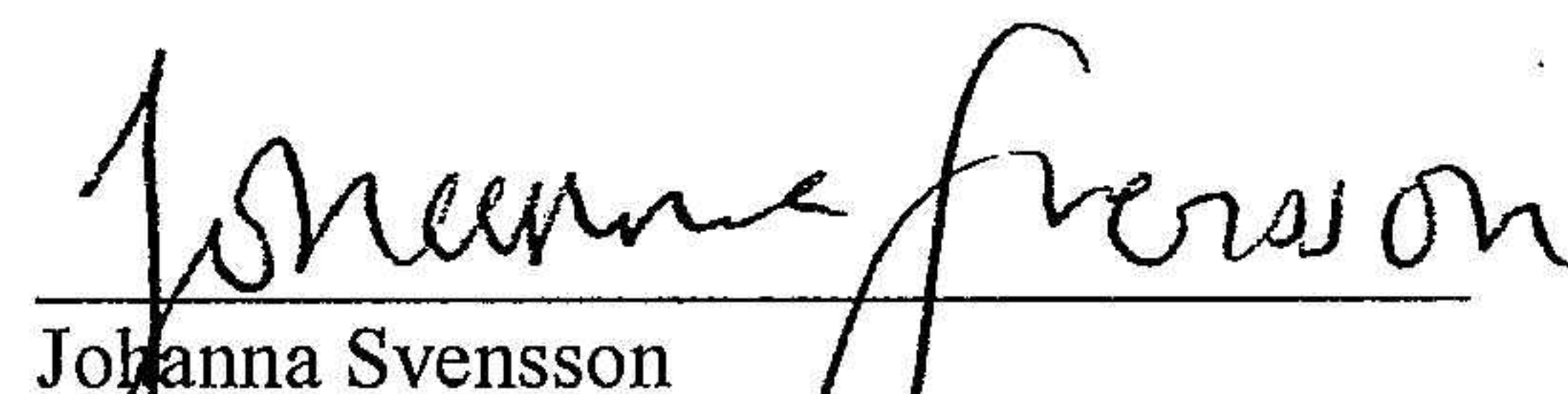
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg den 17 mars 2023

Revisionstjänst Falkenberg AB


Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor


Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Till
Årsstämman i
Varberg Fastighets AB

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Varberg, utsedda lekmannarevisorer, har granskat Varberg Fastighets AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Varberg 2023-03-13



Inger Cederholm
Lekmannarevisor



Lars Oskarsson
Lekmannarevisor