

ÅRSREDOVISNING

för

Varva Fastighets AB

Org.nr. 556656-3804

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 7 |

Undertecknad styrelseledamot i Varva Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 21 maj 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Gäyle 2025-05-21


.....
Patrik Grelsson

ÅRSREDOVISNING

för

Varva Fastighets AB

Org.nr. 556656-3804

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 7 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och uthyr näringsverksamhetslokaler samt äger och förvaltar aktier och värdepapper.

Företagets säte är Gävle kommun, Gävleborgslän.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 742 035 | 654 783 | 673 218 | 678 559 |
| Resultat efter finansiella poster | 197 234 | 257 785 | 848 089 | 425 563 |
| Soliditet (%) | 71,20 | 96,01 | 94,31 | 94,33 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|--|--------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 6 918 897 | 257 785 | 7 176 682 |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman: | | 257 785 | -257 785 | 0 |
| Utdelning till aktieägare | | -700 000 | | -700 000 |
| Årets resultat | | | 183 562 | 183 562 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 6 476 682 | 183 562 | 6 660 244 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 6 476 682 |
| Årets resultat | 183 562 |
| | <u>6 660 244</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>6 660 244</u> |
| | 6 660 244 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250526;2025052704751

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 742 035 | 654 783 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 44 461 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>742 035</u> | <u>699 244</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -502 488 | -472 640 |
| Personalkostnader | 2 | 0 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -110 073 | -110 073 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-612 561</u> | <u>-582 713</u> |
| Rörelseresultat | | 129 474 | 116 531 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 150 000 | 150 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -242 370 | 113 767 |
| Nedskrivningar/återförd nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | 203 097 | -113 935 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -42 967 | -8 578 |
| Summa finansiella poster | | <u>67 760</u> | <u>141 254</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 197 234 | 257 785 |
| Resultat före skatt | | 197 234 | 257 785 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -13 672 | 0 |
| Årets resultat | | <u>183 562</u> | <u>257 785</u> |

ank=20250526;2025052704752

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark | 3 | 775 642 | 842 917 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 70 496 | 113 294 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 846 138 | 956 211 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | | 4 291 127 | 3 391 127 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 913 264 | 1 400 000 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda | | 25 000 | 25 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 2 275 000 | 675 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 8 504 391 | 5 491 127 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 9 350 529 | 6 447 338 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Kundfordringar | | 44 772 | 77 196 |
| Övriga fordringar | | 22 230 | 28 880 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 603 | 30 248 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 81 605 | 136 324 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 826 830 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 826 830 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------|----------------|
| Kassa och bank | | 62 334 | 167 948 |
| Summa kassa och bank | | 62 334 | 167 948 |

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 143 939 | 1 131 102 |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 494 468 | 7 578 440 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 476 682

6 918 897

Årets resultat

183 562

257 785

Summa fritt eget kapital

6 660 244

7 176 682

Summa eget kapital

6 760 244

7 276 682

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

0

97 500

Skulder till koncernföretag

1 080 000

0

Summa långfristiga skulder

1 080 000

97 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 370 000

30 000

Leverantörsskulder

50 816

34 551

Övriga skulder

113 394

17 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120 014

122 697

Summa kortfristiga skulder

1 654 224

204 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 494 468

7 578 440

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | <u>Antal år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader och mark | 25 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Personal | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| <i>Medelantal anställda</i> | | |
| Medelantal anställda har varit: | 0,00 | 0,00 |

Noter till balansräkningen

| Not 3 Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 044 872 | 2 044 872 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 044 872 | 2 044 872 |
| Ingående avskrivningar | -1 201 955 | -1 134 680 |
| Årets avskrivningar | -67 275 | -67 275 |
| Utgående avskrivningar | -1 269 230 | -1 201 955 |
| Redovisat värde | 775 642 | 842 917 |

| Not 4 Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 443 992 | 443 992 |
| Utgående anskaffningsvärden | 443 992 | 443 992 |
| Ingående avskrivningar | -330 698 | -287 900 |
| Årets avskrivningar | -42 798 | -42 798 |
| Utgående avskrivningar | -373 496 | -330 698 |
| Redovisat värde | 70 496 | 113 294 |

NOTER

| Not 5 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------|------------|------------|
| | Förfaller senare än 5 år | 0 | 0 |

Övriga noter

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 1 400 000 | 1 100 000 |
| Not 7 | Eventualförpliktelser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Borgenförbindelse | 2 700 000 | 5 692 819 |
| | | <u>2 700 000</u> | <u>5 692 819</u> |

Not 8 Koncernförhållanden

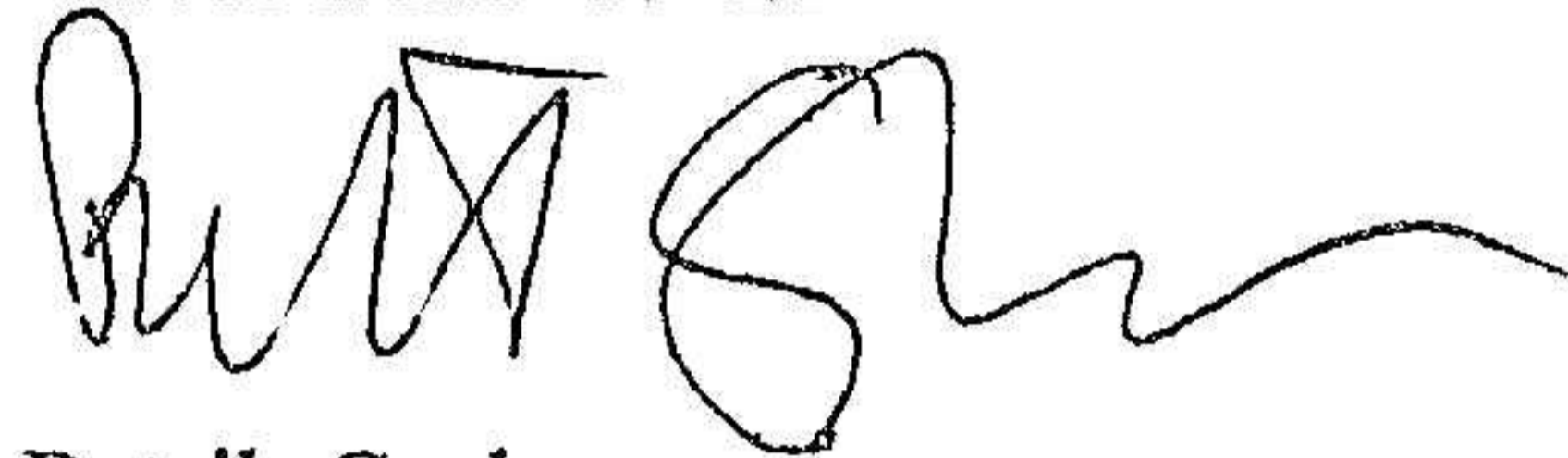
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gävle 2025-05-20



Patrik Grelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2025.



Mats Svedberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

För den här överensstämmelsen
med enlig. känd utlygga:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Varva Fastighets AB
Org.nr. 556656-3804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Varva Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varva Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Varva Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varva Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Varva Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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

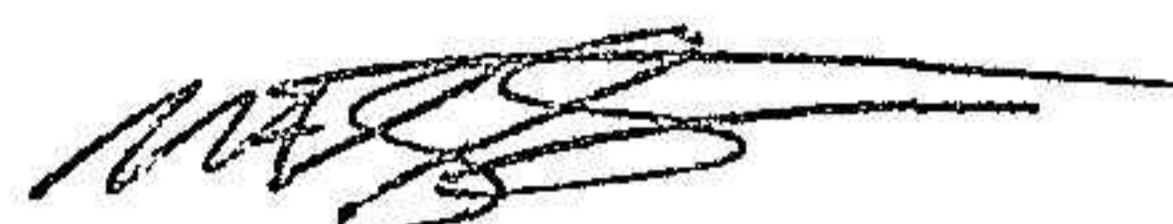
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Gävle den 21 maj 2025



Mats Svedberg
Auktoriserad revisor FAR

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

