

# Årsredovisning

för

## Varbergshägern Fastighets AB

556817-2000

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Patrik Westin, Verkställande direktör  
2025-06-23

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergshägern Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Varbergshägern Fastighets AB äger och förvaltar fastigheterna Uttern 1, Uttern 11, Pipebruket 5, Haga 6, Hästen 5, Geten 1, Kaninen 4, Kaninen 2, Katten 18, Kaninen 8, Väktaren 6, Strandpiparen 11, Rådhuset 22, Klockaren 17, Guldsmeden 12, Almeberg 14, Hägern 14, Spiggen 16, Grimeton 9:11 och Hunden 1 i Varbergs kommun.

Totalt ägs och förvaltas 254 lägenheter och 26 st lokaler (4 009 kvm).

Varbergshägern Fastighets AB äger 2 kommanditbolag: KB Globen nr 2 som äger och förvaltar fastigheten Gamleby 11 i Varbergs kommun, samt KB Strandskatan som äger och förvaltar fastigheten Torpa-Kärä 8:225 i Varbergs kommun.

Varbergshägern Fastighets AB är kommanditdelägare i KB Valnöten 9.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent.

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsläget har förblivit utmanande under 2024, även om inflationen dämpats och finansieringskostnaderna förbättrats i takt med sjunkande styrränta, särskilt under årets senare del. Samtidigt har hyresökningarna varit höga ur ett historiskt perspektiv, men inte varit nära att kompensera för de ökade drift- och underhållskostnaderna. Detta har krävt fortsatt fokus på både effektivisering och kostnadskontroll.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Derome Fastighet AB, org.nr 556329-6572.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	30 415	28 295	27 199	26 483	26 206
Rörelseresultat	11 710	8 929	5 642	5 436	6 638
Resultat efter finansiella poster	2 968	58	3 758	4 867	3 702
Soliditet (%)	6	5	5	5	5
Balansomslutning	309 820	306 188	306 627	297 967	293 211

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	14 672	1 731	<b>16 503</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-800		<b>-800</b>
Balanseras i ny räkning		1 731	-1 731	<b>0</b>
Årets resultat			2 934	<b>2 934</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>15 603</b>	<b>2 934</b>	<b>18 637</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 602 531
årets vinst	2 934 105
	<b>18 536 636</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	16 536 636
	<b>18 536 636</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2, 3	30 415	28 295
Övriga rörelseintäkter		0	276
		<b>30 415</b>	<b>28 571</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-14 061	-15 103
Avskrivningar		-2 216	-2 152
Centrala administrationskostnader	7	-2 265	-2 317
Övriga rörelsekostnader		-163	-70
		<b>-18 705</b>	<b>-19 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 710</b>	<b>8 929</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	182	209
Ränteintäkter	9	3 055	3 028
Räntekostnader	10	-11 979	-12 108
		<b>-8 742</b>	<b>-8 871</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 968</b>	<b>58</b>
Bokslutsdispositioner	11	835	2 240
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 803</b>	<b>2 298</b>
Skatt på årets resultat	12	-869	-567
<b>Årets resultat</b>		<b>2 934</b>	<b>1 731</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

13

179 247

178 062

**179 247**

**178 062**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

14, 15

124 198

121 388

Andelar i kommanditbolag

16, 17

6 018

6 136

**130 216**

**127 524**

**Summa anläggningstillgångar**

**309 463**

**305 586**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

201

218

Fordringar hos koncernföretag

0

341

Övriga fordringar

2

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

153

39

**356**

**600**

##### *Kassa och bank*

1

3

**Summa omsättningstillgångar**

**357**

**603**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**309 820**

**306 189**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

19

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

15 603

14 672

Årets resultat

2 934

1 731

**18 537**

**16 403**

**Summa eget kapital**

**18 637**

**16 503**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20

8 203

7 334

**Summa avsättningar**

**8 203**

**7 334**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21, 22

276 938

276 938

**Summa långfristiga skulder**

**276 938**

**276 938**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 210

738

Skulder till koncernföretag

911

0

Skulder till närstående bolag

2

14

Aktuella skatteskulder

60

57

Övriga skulder

284

376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

3 575

4 229

**Summa kortfristiga skulder**

**6 042**

**5 414**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**309 820**

**306 189**

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent, se vidare under bokslutsdispositioner.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hysesaviseringen bokförs i den period den avser.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Komponent</b>	<b>Avskrivningstid, år</b>
Stomme	100
Fastighetskomplettering	55
Stomkomplettering	55
Installationer	50
Byggnadskomplement	55
Övrigt	50
HG-anpassning	Bestäms specifikt per komponent
Fastighetsinventarier	5-10

### **Marknadsvärdering**

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument och värdepappersinnehav**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

### **Leasingavtal**

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

### **Obeskattade reserver**

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

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

### **Koncernförhållanden**

Koncernredovisning upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572, med säte i Varberg.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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 Uppskattning och bedömningar**

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 3 Leasing, leasetagaren

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.  
Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Bostäder, parkering mm inom ett år	24 804	23 088
Kommersiella lokaler som förfaller inom ett år	5 724	5 476
Kommersiella lokaler som förfaller senare än ett år men inom fem år	6 059	6 049
	<b>36 586</b>	<b>34 613</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-8 069	-8 056
Reparation och underhåll	-5 178	-6 238
Fastighetsskatt	-813	-809
	<b>-14 060</b>	<b>-15 103</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Till närstående bolaget Derome Fastighet AB har utgått administrationsersättning med 4 105 tkr (4 220).

### Not 7 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från närstående bolaget Derome Fastighet AB.

### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i kommanditbolag	182	209
	<b>182</b>	<b>209</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	3 051	3 025
Ränteintäkter från övriga	4	3
	<b>3 055</b>	<b>3 028</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-11 978	-12 108
Räntekostnader till övriga	-1	0
	<b>-11 979</b>	<b>-12 108</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Kommissionärsresultat	835	2 240
	<b>835</b>	<b>2 240</b>

### Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-869	-567
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-869</b>	<b>-567</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 803		2 298
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-783	20,60	-473
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-3,77	144	-6,63	152
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	-0,01	0
Ej avdragsgilla kostnader	0,88	-34	0,63	-14
Temporära skillnader	22,85	-869	24,66	-567
Övriga skattemässiga justeringar	-17,71	673	0,00	335
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,85</b>	<b>-869</b>	<b>24,66</b>	<b>-567</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 277	198 695
Inköp	3 565	2 672
Försäljningar/utrangeringar	-212	-90
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 631</b>	<b>201 277</b>
Ingående avskrivningar	-23 216	-21 083
Försäljningar/utrangeringar	49	19
Årets avskrivningar	-2 216	-2 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 384</b>	<b>-23 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 247</b>	<b>178 061</b>

Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2024 till 495 mkr (473). Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 141 030 tkr (143 943).

### Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 388	121 937
Tillkommande fordringar	2 810	0
Avgående fordringar	0	-549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 198</b>	<b>121 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 198</b>	<b>121 388</b>

### Not 15 Mellanhavande med koncernföretag

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. Varbergshägern Fastighets AB har avtalat om disponering inom koncernkontot.

### Not 16 Andelar i kommanditbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 136	6 627
Uttag	-300	-700
Resultatandel	182	209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 018</b>	<b>6 136</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 018</b>	<b>6 136</b>

### Not 17 Specifikation andelar i kommanditbolag

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
KB Globen nr 2, komplementär	99%	3 617
KB Strandskatan, komplementär	99%	2 401
KB Valnöten 9	0,1%	0
		<b>6 018</b>

	Org.nr	Säte
KB Globen nr 2, komplementär	916835-2855	Varberg
KB Strandskatan, komplementär	916824-7568	Varberg
KB Valnöten 9	916838-5558	Falkenberg

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1	12
Övriga poster	6	27
Förutbetala försäkringar	145	0
	<b>153</b>	<b>39</b>

### Not 19 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	1 000
	<b>1 000</b>

### Not 20 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	8 203	7 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 203</b>	<b>7 334</b>

### Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	277 049	277 049
	<b>277 049</b>	<b>277 049</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	27 029	27 037
	<b>27 029</b>	<b>27 037</b>

### Not 22 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder under året uppgår på balansdagen till 4,33% (4,37). Skulder som förfaller inom ett år 276 938 tkr (276 938). Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntor	849	1 180
Förutbetalda hyresintäkter	2 272	2 564
Övriga poster	454	485
	<b>3 576</b>	<b>4 228</b>

Varberg

*Karl-Eric Andersson*

Karl-Eric Andersson

Ordförande

2025-06-02

*Peter Mossbrant*

Peter Mossbrant

2025-06-02

*Nina Andersson*

Nina Andersson

2025-06-02

*Karin Andersson*

Karin Andersson

2025-06-02

*Patrik Westin*

Patrik Westin

Verkställande direktör

2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergshägern Fastighets AB, org.nr 556817-2000

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varbergshägern Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varbergshägern 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.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varbergshägern Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Varberghägern Fastighets AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varberghägern Fastighets AB enligt god revisorsd 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett 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 revisionsd 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.

Göteborg den 3 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor