

# Årsredovisning

för

## Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB

556829-0380

Räkenskapsåret

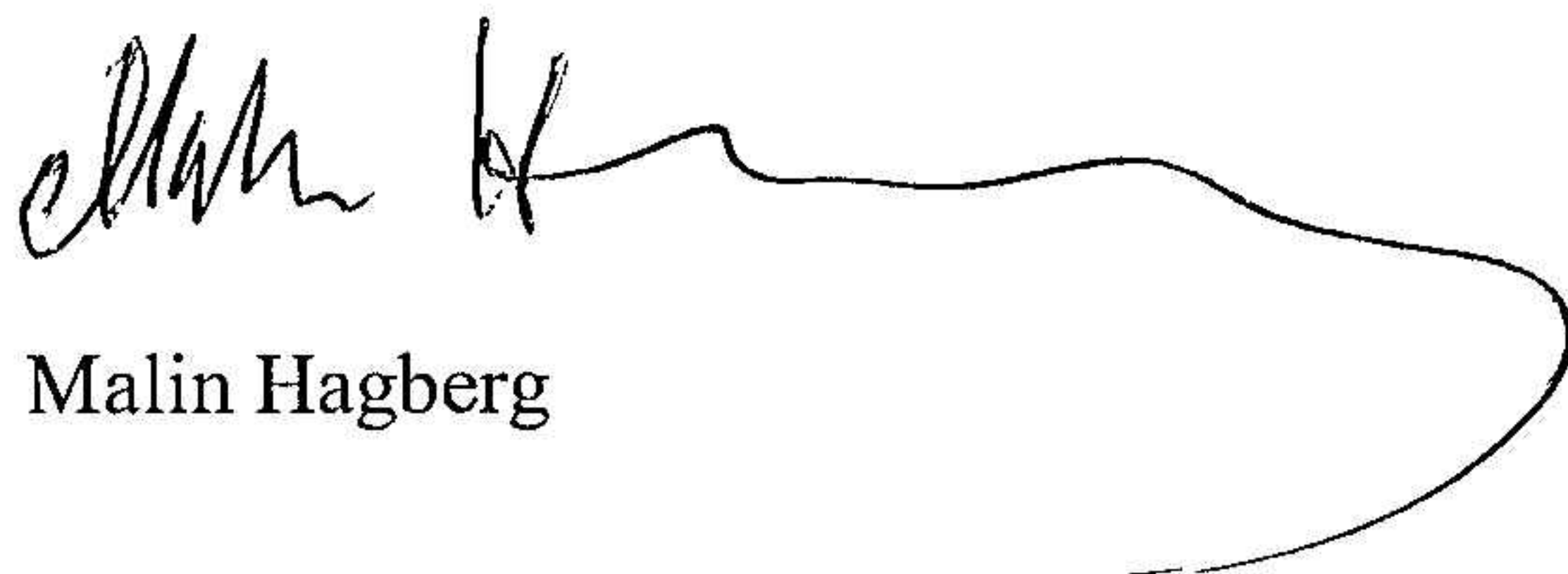
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hudiksvall 2024-04-16



Malin Hagberg

Styrelsen för Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Hudiksvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret har påverkat bolagets verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag i en koncern med Skandinaviska Husgruppen AB, org nr 556748-1196, som moderbolag.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 900         | 900         | 810         | 720         |
| Resultat efter finansiella poster | 14          | 216         | 129         | 14          |
| Soliditet (%)                     | 2,5         | 2,4         | 1,4         | 0,6         |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 149 907                        | 151 440                   | <b>351 347</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           | 151 440                        | -151 440                  | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 11 155                    | <b>11 155</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>301 347</b>                 | <b>11 155</b>             | <b>362 502</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 301 347        |
| årets vinst      | 11 155         |
|                  | <b>312 502</b> |

|   |         |
|---|---------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 312 502 |
|---|---------|

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

2024041801642

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

900 000

900 000

**Summa rörelsens intäkter**

**900 000**

**900 000**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-196 872

-79 845

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-413 164

-413 164

**Summa rörelsens kostnader**

**-610 036**

**-493 009**

**Rörelseresultat**

**289 964**

**406 991**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 397

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-295 248

-191 236

**Summa resultat från finansiella poster**

**-275 851**

**-191 236**

**Resultat efter finansiella poster**

**14 113**

**215 755**

Bokslutsdispositioner

0

-25 000

**Resultat före skatt**

**14 113**

**190 755**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-2 958

-39 315

**Årets resultat**

**11 155**

**151 440**

2024041801643

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 2          | 13 488 307        | 13 901 471        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 3          | 25 000            | 25 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>13 513 307</b> | <b>13 926 471</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                       | 4          | 83 024            | 67 457            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>83 024</b>     | <b>67 457</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>13 596 331</b> | <b>13 993 928</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                      |            | 18 052            | 1                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 15 610            | 15 610            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>33 662</b>     | <b>15 611</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            | 923 380           | 406 821           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>957 042</b>    | <b>422 432</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>14 553 373</b> | <b>14 416 360</b> |

2024041801644

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

301 347

149 907

Årets resultat

11 155

151 440

**Summa fritt eget kapital**

**312 502**

**301 347**

**Summa eget kapital**

**362 502**

**351 347**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

6

0

9 257 152

Skulder till koncernföretag

13 488 375

4 338 375

**Summa långfristiga skulder**

**13 488 375**

**13 595 527**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

0

342 856

Skulder till koncernföretag

582 845

25 000

Aktuella skatteskulder

0

11 704

Övriga skulder

47 021

44 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

72 630

45 890

**Summa kortfristiga skulder**

**702 496**

**469 486**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 553 373**

**14 416 360**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Stomme inkl el och borrhål | 2 %   |
| Plåttak                    | 4 %   |
| Värme/ventilation/VVS      | 4 %   |
| Fönster och ytterdörrar    | 2,5 % |
| Fasad                      | 2,5 % |

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 560 386        | 16 560 386        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 560 386</b> | <b>16 560 386</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 658 915        | -2 245 751        |
| Årets avskrivningar                             | -413 164          | -413 164          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 072 079</b> | <b>-2 658 915</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 488 307</b> | <b>13 901 471</b> |

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 000        | 0             |
| Inköp   | 0             | 25 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | 0             | 0             |
| Årets avskrivningar                             | 0             | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |

## Not 4 Uppskjuten skattefordran

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång         | 67 457        | 51 890        |
| Årets förändring                | 15 567        | 15 567        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>  | <b>83 024</b> | <b>67 457</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>83 024</b> | <b>67 457</b> |

## Not 5 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31        |
|----------------------|------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 0          | 12 000 000        |
|                      | <b>0</b>   | <b>12 000 000</b> |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

|   | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Långivare Hälsinglands Sparbank</b>                  |                          |                          |
| Skuld som förfaller till betalning inom 1 år            | 0                        | 342 856                  |
| Skuld som förfaller till betalning inom 2-5 år          | 0                        | 1 371 424                |
| Skuld som förfaller till betalning om 5 år eller senare | 0                        | 7 885 728                |
|   | <b>0</b>                 | <b>9 600 008</b>         |

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har påverkat bolagets verksamhet.

Hudiksvall

Anders Eriksson  
Ordförande

Tobias Sonerud

Malin Hagberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 16:00  
SENT BY OWNER:  
Malin Hagberg • 12.04.2024 10:15  
DOCUMENT ID:  
HJespDUe0  
ENVELOPE ID:  
BJWci6D8xA-HJespDUe0

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Varvet Fastighetsförvaltning 2023.pdf  
9 pages

## Activity log

| COMPLETED  | ACTION        | TIMESTAMP        | METHOD | DETAILS                          |
|--|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. KARL ANDERS ERIKSSON<br>anders.eriksson@hudikhus.se | Signed        | 12.04.2024 11:36 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1948/04/19) |
|  | Authenticated | 12.04.2024 11:35 | Low    | IP: 80.86.78.106                 |
| 2. TOBIAS SONERUD<br>tobias.sonerud@hudikhus.se        | Signed        | 12.04.2024 15:43 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1974/10/16) |
|  | Authenticated | 12.04.2024 15:42 | Low    | IP: 213.66.92.193                |
| 3. MALIN HAGBERG<br>malin.hagberg@hudikhus.se          | Signed        | 12.04.2024 15:55 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1977/11/26) |
|  | Authenticated | 12.04.2024 15:55 | Low    | IP: 80.86.67.23                  |
| 4. TOMAS RAHM<br>tomas.rahm@pwc.com                    | Signed        | 15.04.2024 16:00 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/02/17) |
|  | Authenticated | 15.04.2024 08:04 | Low    | IP: 84.17.219.58                 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556829-0380

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Hudiksvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-04-15 13:59:33 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS RAHM

Datum

Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024041801652