

Årsredovisning

för

Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB

556829-0380

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hudiksvall 2026-03-31



Malin Hagberg

Årsredovisning
för
Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB
556829-0380
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	900	900	900	900
Resultat efter finansiella poster	2	44	14	216
Soliditet (%)	2,7	2,6	2,5	2,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	312 502	14 540	377 042
Disposition enligt beslut av årsstämman:		14 540	-14 540	0
Årets resultat			1 698	1 698
Belopp vid årets utgång	50 000	327 042	1 698	378 740

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	327 041
årets vinst	1 698
	328 739
disponeras så att i ny räkning överföres	328 739

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

2026040209708

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		900 000	900 000
Summa rörelsens intäkter		900 000	900 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-111 716	-135 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 164	-413 164
Summa rörelsens kostnader		-524 880	-549 016
Rörelseresultat		375 120	350 984
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 041	31 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 150	-339 029
Summa resultat från finansiella poster		-373 109	-307 281
Resultat efter finansiella poster		2 011	43 703
Bokslutsdispositioner	2	0	-25 000
Resultat före skatt		2 011	18 703
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-313	-4 163
Årets resultat		1 698	14 540

2026040209709

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

12 661 979

13 075 143

Inventarier, verktyg och installationer

5

25 000

25 000

Summa materiella anläggningstillgångar

12 686 979

13 100 143

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

6

114 158

98 591

Summa finansiella anläggningstillgångar

114 158

98 591

Summa anläggningstillgångar

12 801 137

13 198 734

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

109 251

103 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 228

16 078

Summa kortfristiga fordringar

125 479

119 839

Kassa och bank

1 087 531

1 011 077

Summa omsättningstillgångar

1 213 010

1 130 916

SUMMA TILLGÅNGAR

14 014 147

14 329 650

2026040209710

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

327 041

312 502

Årets resultat

1 698

14 540

Summa fritt eget kapital

328 739

327 042

Summa eget kapital

378 739

377 042

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

12 788 375

13 138 375

Summa långfristiga skulder

12 788 375

13 138 375

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

5 796

Skulder till koncernföretag

744 150

712 209

Övriga skulder

92 882

86 229

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 001

9 999

Summa kortfristiga skulder

847 033

814 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 014 147

14 329 650

2026040209711

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, utranteras 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.

I balansposten inventarier, verktyg och installationer redovisas enbart konst, där ingen värdeminskning sker.

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.

2026040209713

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	0	-25 000
	0	-25 000

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-15 880	-19 730
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	15 567	15 567
Totalt redovisad skatt	-313	-4 163

Avstämning av effektiv skatt

	2025	2024
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	2 011	18 703
Skatt enligt gällande skattesats	-414	-3 853
Ej avdragsgilla kostnader	0	-373
Ej skattepliktiga intäkter	101	63
Redovisad effektiv skatt	-313	-4 163

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 560 386	16 560 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 560 386	16 560 386
Ingående avskrivningar	-3 485 243	-3 072 079
Årets avskrivningar	-413 164	-413 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 898 407	-3 485 243
Utgående redovisat värde	12 661 979	13 075 143

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	98 591	83 024
Årets förändring	15 567	15 567
Belopp vid årets utgång	114 158	98 591
Utgående redovisat värde	114 158	98 591

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har påverkat bolagets verksamhet.

Årsredovisningen beslutades per 2026-03-26.

Hudiksvall den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Eriksson
Ordförande

Tobias Sonerud

Malin Hagberg

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

Cedra Sverige AB

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor



2026040209715

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 13:30

SENT BY OWNER:

Malin Hagberg · 26.03.2026 15:50

DOCUMENT ID:

BkkkOpMj-e

ENVELOPE ID:

HJf0v6fi-l-BkkkOpMj-e

Document history

DOCUMENT NAME:

Varvet 4-2 Fastighetsförvaltning AB årsredovisning 2025.pdf

9 pages

SHA-512:

19a397d1d8e72f5c01cd35d3e6ca815f2d201ebf358df9a85a8f6465c4609110d3a9749743346173be49f59df2354c3b3c1ce7c422ba7f4380840a589c189238

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN EVA HAGBERG malin.hagberg@hudikhus.se	✍️ Signed Authenticated	26.03.2026 16:04 26.03.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/26) IP: 80.86.78.106
2. TOBIAS SONERUD tobias.sonerud@hudikhus.se	✍️ Signed Authenticated	26.03.2026 16:29 26.03.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/16) IP: 151.177.80.84
3. ANDERS ERIKSSON anders.eriksson@hudikhus.se	✍️ Signed Authenticated	26.03.2026 17:58 26.03.2026 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/19) IP: 81.170.218.141
4. SVEN TOMAS RAHM tomas.rahm@cedra.se	✍️ Signed Authenticated	30.03.2026 13:30 27.03.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/17) IP: 213.115.75.22

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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.

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 Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning 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 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 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 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. 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 2025 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 revisionssed 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 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 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 revisions sed 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Tomas Rahm

Auktoriserad revisor

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 11:30:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS RAHM

Tomas Rahm

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026040209720