

# Årsredovisning

för

## Varlaberg Förvaltning AB

556648-6881

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varlaberg Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 december 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kungsbacka den 18 januari 2024



Anders Bengtsson

# Årsredovisning

för

## Varlaberg Förvaltning AB

556648-6881

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Varlaberg Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Varlaberg Förvaltning AB ägs av Tofta Holding AB (556932-7173) till 60 % och Vilugo AB (556752-6511) till 40 %.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Varlaberg Förvaltning AB har ett dotterbolag och ett helägt dotterbolag, Kungsbacka Business Center AB, 556714-2509 samt Lönndörren i Göteborg AB, 559037-0168.

Företaget har sitt säte i Kungsbacka.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	5 568	5 015	4 482	3 967
Resultat efter finansiella poster	-192	6 584	3 991	745
Soliditet (%)	23	23	23	14

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	750 000	3 281 997	5 614 923	9 646 920
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 614 923	-5 614 923	0
Årets resultat			-916 682	-916 682
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>750 000</b>	<b>8 896 920</b>	<b>-916 682</b>	<b>8 730 238</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 896 920
årets förlust	-916 682
	<b>7 980 238</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 980 238
	<b>7 980 238</b>

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

2023122803454

**Resultaträkning**

Not  
1

2022-07-01  
-2023-06-30

2021-07-01  
-2022-06-30

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

5 567 584

5 015 155

**Summa rörelseintäkter**

**5 567 584**

**5 015 155**

**Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-1 885 279

-2 151 074

Personalkostnader

0

-47 463

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 205 627

-1 154 655

**Summa rörelsekostnader**

**-3 090 906**

**-3 353 192**

**Rörelseresultat**

**2 476 678**

**1 661 963**

**Finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag

0

8 500 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

318 314

278 337

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

-1 700 000

-3 500 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 286 694

-355 947

**Summa finansiella poster**

**-2 668 380**

**4 922 390**

**Resultat efter finansiella poster**

**-191 702**

**6 584 353**

**Bokslutsdispositioner**

Lämnade koncernbidrag

-550 000

-680 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**-550 000**

**-680 000**

**Resultat före skatt**

**-741 702**

**5 904 353**

**Skatter**

Skatt på årets resultat

-174 980

-289 430

**Årets resultat**

**-916 682**

**5 614 923**

2023122803455

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	2	17 517 490	18 333 421
Inventarier, verktyg och installationer	3	194 540	164 364
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	462 785	524 291
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 174 815</b>	<b>19 022 076</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	5	700 100	700 100
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	44 700	346 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 025 100	3 025 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 769 900</b>	<b>4 071 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 944 715</b>	<b>23 093 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		363 293	124 976
Fordringar hos koncernföretag		731 386	880 386
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 556 544	8 066 394
Övriga fordringar		4 460 732	5 755 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 231 172	848 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 343 127</b>	<b>15 675 327</b>
<i><b>Likvida medel</b></i>			
Kassa och bank		971 593	3 232 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>971 593</b>	<b>3 232 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 314 720</b>	<b>18 908 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 259 435</b>	<b>42 001 615</b>

2023122803456

**Balansräkning**

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

750 000

750 000

**Summa bundet eget kapital**

**750 000**

**750 000**

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

8 896 920

3 281 997

Årets resultat

-916 682

5 614 923

**Summa fritt eget kapital**

**7 980 238**

**8 896 920**

**Summa eget kapital**

**8 730 238**

**9 646 920**

**Långfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

23 349 250

29 767 000

**Summa långfristiga skulder**

**23 349 250**

**29 767 000**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

3 154 529

851 000

Leverantörsskulder

152 379

23 285

Skulder till koncernföretag

80 000

90 000

Skatteskulder

0

150 476

Övriga skulder

243 458

134 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 549 581

1 338 398

**Summa kortfristiga skulder**

**5 179 947**

**2 587 695**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**37 259 435**

**42 001 615**

2023122803457

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-33 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	35 535 437	35 535 437
Inköp	273 780	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 809 217</b>	<b>35 535 437</b>
Ingående avskrivningar	-17 202 016	-16 116 280
Årets avskrivningar	-1 089 711	-1 085 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 291 727</b>	<b>-17 202 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 517 490</b>	<b>18 333 421</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	378 023	307 594
Inköp	84 586	70 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>462 609</b>	<b>378 023</b>
Ingående avskrivningar	-213 659	-170 905
Årets avskrivningar	-54 410	-42 754
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-268 069</b>	<b>-213 659</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 540</b>	<b>164 364</b>

2023122803459

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	612 953	407 232
Inköp		205 721
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>612 953</b>	<b>612 953</b>
Ingående avskrivningar	-88 662	-62 497
Årets avskrivningar	-61 506	-26 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 168</b>	<b>-88 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>462 785</b>	<b>524 291</b>

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kungsbacka Business Center AB	90,10%	90,10%	901	90 100
Onsala Gårdar AB	56%	56%	5 600	560 000
Lönndörren i Göteborg AB	100%	100%	1 000	50 000
				<b>700 100</b>

	Org.nr	Säte
Kungsbacka Business Center AB	556714-2509	Kungsbacka
Onsala Gårdar AB	556698-4869	Kungsbacka
Lönndörren i Göteborg AB	559037-0168	Kungsbacka

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 846 200	21 200
Lämnade aktieägartillskott	1 398 500	3 825 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 244 700</b>	<b>3 846 200</b>
Ingående nedskrivningar	-3 500 000	
Årets nedskrivningar	-1 700 000	-3 500 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 200 000</b>	<b>-3 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 700</b>	<b>346 200</b>

2023122803460

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 025 100	3 025 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 025 100</b>	<b>3 025 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 025 100</b>	<b>3 025 100</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 094 249	25 512 000
	<b>19 094 249</b>	<b>25 512 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Borgensåtagande för koncernbolag avseende banklån	2 500 000	2 500 000
Borgensåtagande till förmån BRF	20 000 000	20 000 000
	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

2023122803461

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Bengtsson  
Ordförande

Linus Björk

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Göteborg AB

William Ekenfall  
Auktoriserad revisör



2023122803462

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.12.2023 11:38

SENT BY OWNER:  
Eric Andersson • 20.12.2023 10:12

DOCUMENT ID:  
B1WofgEeD6

ENVELOPE ID:  
BygifeEeDT-B1WofgEeD6

DOCUMENT NAME:  
Varlaberg Förvaltning AB årsredovisning 230630.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Jarl Björk linus@proptechfarm.com	Signed Authenticated	20.12.2023 14:43 20.12.2023 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/01) IP: 62.20.83.106
2. ANDERS BENGTTSSON anders@toftabygg.se	Signed Authenticated	22.12.2023 10:30 22.12.2023 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/07) IP: 94.103.196.43
3. WILLIAM EKENFALL william.ekenfall@bdo.se	Signed Authenticated	22.12.2023 11:38 22.12.2023 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/12) IP: 91.128.187.119

\* 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 Varlaberg Förvaltning AB  
Org.nr. 556648-6881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varlaberg Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varlaberg Förvaltning ABs finansiella ställning per den 30 juni 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.

#### 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 Varlaberg Förvaltning 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.

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, 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varlaberg Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten 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 Varlaberg Förvaltning 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Göteborg den dag som framgår av vår digitala signatur

BDO Göteborg AB

William Ekenfall

Auktoriserad revisor



2023122803465

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.12.2023 11:39

SENT BY OWNER:  
Eric Andersson • 21.12.2023 12:42

DOCUMENT ID:  
SyhhEo-v6

ENVELOPE ID:  
B1ohVsWwa-SyhhEo-v6

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Varlaberg.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM EKENFALL william.ekenfall@bdo.se	Signed Authenticated	22.12.2023 11:39 22.12.2023 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/12) IP: 91.128.187.119

\* 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