

# Årsredovisning

för

## Varlaberg Förvaltning AB

556648-6881

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varlaberg Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 december 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kungsbacka den 23 december 2024



Anders Bengtsson

**Årsredovisning**  
för  
**Varlaberg Förvaltning AB**

556648-6881

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Varlaberg Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 två dotterbolag, Kungsbacka Business Center AB, 556714-2509, och Onsala Gårdar AB, 556698-4869.

Företaget har sitt säte i Kungsbacka.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 262	5 568	5 015	4 482
Resultat efter finansiella poster	-450	-192	6 584	3 991
Soliditet (%)	23	23	23	23

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	750 000	8 896 920	-916 682	8 730 238
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-916 682	916 682	0
Årets resultat			-1 246 793	-1 246 793
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>750 000</b>	<b>7 980 238</b>	<b>-1 246 793</b>	<b>7 483 445</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 980 239
årets förlust	-1 246 793
	<b>6 733 446</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	6 733 446
	<b>6 733 446</b>

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

**Resultaträkning**

Not  
1

2023-07-01  
-2024-06-30

2022-07-01  
-2023-06-30

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

5 262 191

5 567 584

Övriga rörelseintäkter

124 809

0

**Summa rörelseintäkter**

**5 387 000**

**5 567 584**

**Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-1 808 083

-1 885 279

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 307 012

-1 205 627

**Summa rörelsekostnader**

**-3 115 095**

**-3 090 906**

**Rörelseresultat**

**2 271 905**

**2 476 678**

**Finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag

21 100

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

365 420

318 314

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

-1 808 742

-1 700 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 300 082

-1 286 694

**Summa finansiella poster**

**-2 722 304**

**-2 668 380**

**Resultat efter finansiella poster**

**-450 399**

**-191 702**

**Bokslutsdispositioner**

Lämnade koncernbidrag

-680 000

-550 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**-680 000**

**-550 000**

**Resultat före skatt**

**-1 130 399**

**-741 702**

**Skatter**

Skatt på årets resultat

-116 394

-174 980

**Årets resultat**

**-1 246 793**

**-916 682**

2025010302298

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	16 418 065	17 517 490
Inventarier, verktyg och installationer	3	738 149	194 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	661 392	462 785
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 817 606</b>	<b>18 174 815</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	650 100	700 100
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	44 700	44 700
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 825 100	3 025 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 519 900</b>	<b>3 769 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 337 506</b>	<b>21 944 715</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		481 337	363 293
Fordringar hos koncernföretag		658 162	731 386
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 556 544
Övriga fordringar		8 616 471	4 460 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 902	1 231 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 983 872</b>	<b>14 343 127</b>
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		2 639 510	971 593
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 639 510</b>	<b>971 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 623 382</b>	<b>15 314 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 960 888</b>	<b>37 259 435</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		750 000	750 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		7 980 239	8 896 920
Årets resultat		-1 246 793	-916 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 733 446</b>	<b>7 980 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 483 446</b>	<b>8 730 238</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 998 250	23 349 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	9	<b>22 998 250</b>	<b>23 349 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		601 000	3 154 529
Leverantörsskulder		119 232	152 379
Skulder till koncernföretag		0	80 000
Övriga skulder		249 348	243 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 509 612	1 549 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 479 192</b>	<b>5 179 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 960 888</b>	<b>37 259 435</b>

## 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

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	35 809 217	35 535 437
Inköp		273 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 809 217</b>	<b>35 809 217</b>
Ingående avskrivningar	-18 291 727	-17 202 016
Årets avskrivningar	-1 099 425	-1 089 711
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 391 152</b>	<b>-18 291 727</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 418 065</b>	<b>17 517 490</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	462 609	378 023
Inköp	629 000	84 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 091 609</b>	<b>462 609</b>
Ingående avskrivningar	-268 069	-213 659
Årets avskrivningar	-85 391	-54 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-353 460</b>	<b>-268 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>738 149</b>	<b>194 540</b>

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	612 953	612 953
Inköp	320 803	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>933 756</b>	<b>612 953</b>
Ingående avskrivningar	-150 168	-88 662
Årets avskrivningar	-122 196	-61 506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-272 364</b>	<b>-150 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>661 392</b>	<b>462 785</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
				<b>650 100</b>

	Org.nr	Säte
Kungsbacka Business Center AB	556714-2509	Kungsbacka
Onsala Gårdar AB	556698-4869	Kungsbacka

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

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 244 700	3 846 200
Lämnade aktieägartillskott	312 500	1 398 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 557 200</b>	<b>5 244 700</b>
Ingående nedskrivningar	-5 200 000	-3 500 000
Årets nedskrivningar	-312 500	-1 700 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 512 500</b>	<b>-5 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 700</b>	<b>44 700</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 025 100	3 025 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 025 100</b>	<b>3 025 100</b>
Återbetalda aktieägartillskott	-1 200 000	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-1 200 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 825 100</b>	<b>3 025 100</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 993 250	19 094 249
	<b>19 993 250</b>	<b>19 094 249</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2024-06-30	2023-06-30
Borgensåtagande för koncernbolag avseende banklån	2 500 000	2 500 000
Borgensåtagande till förmån BRF	0	20 000 000
	<b>2 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

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

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Bengtsson  
Ordförande

Linus Björk

## Revisorspåteckning

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

BDO Göteborg AB

Eric Andersson  
Auktoriserad revisor

2025010302305



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.12.2024 16:51  
SENT BY OWNER:  
Eric Andersson • 23.12.2024 15:08  
DOCUMENT ID:  
HygCCyDHkl  
ENVELOPE ID:  
Syz0AkPSyg-HygCCyDHkl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Jarl Björk linus@proptechfarm.com	Signed	23.12.2024 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/01)
	Authenticated	23.12.2024 15:20	Low	IP: 188.151.39.113
2. CLAES ANDERS BENGTTSSON anders@toftabygg.se	Signed	23.12.2024 15:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/06/07)
	Authenticated	23.12.2024 15:22	Low	IP: 77.53.140.138
3. Eric Carl Emil Andersson eric.andersson@bdo.se	Signed	23.12.2024 16:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/02/28)
	Authenticated	23.12.2024 16:50	Low	IP: 217.197.62.238

\* 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



PAES 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 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 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.

**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. 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 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 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Varlaberg Förvaltning 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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

Eric Andersson  
Auktoriserad revisor

2025031303896



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.12.2024 16:50

SENT BY OWNER:  
Eric Andersson • 23.12.2024 14:51

DOCUMENT ID:  
rJXy1vB1x

ENVELOPE ID:  
S1MJJvHye-rJXy1vB1x

DOCUMENT NAME:  
001 Revisionsberättelser ISA\_AB(1).pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eric Carl Emil Andersson Eric.Andersson@bdo.se	Signed Authenticated	23.12.2024 16:50 23.12.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/28) IP: 217.197.62.238

\* 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



PDF  
PADES  
sealed