

# ÅRSREDOVISNING

för

## Varva Fastighets AB

Org.nr. 556656-3804


Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Varva Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 17 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Gävle 2023-05-17

  
.....  
Patrik Grelsson

2023052214037

# ÅRSREDOVISNING

för

## Varva Fastighets AB

Org.nr. 556656-3804

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och uthyr näringsverksamhetslokaler samt äger och förvaltar aktier och värdepapper.

Företagets säte är Gävle kommun, Gävleborgslän.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat samtliga andelar i Best Rail Sweden AB organisationsnr 556998-0237. Bolaget har under året sålt samtliga andelar i Ko-Lars AB organisationsnr 556499-2187.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	673 218	678 559	468 250	376 770
Resultat efter finansiella poster	848 089	425 563	862 947	2 436
Soliditet (%)	94,31	94,33	94,24	93,87

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	6 395 245	425 563	6 820 808
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		425 563	-425 563	0
Utdelning till aktieägare		-250 000		-250 000
Årets resultat			848 089	848 089
Belopp vid årets utgång	100 000	6 570 808	848 089	7 418 897

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 570 808
Årets resultat	848 089
	<hr/>
	7 418 897

Förslag till disposition:

Utdelning	500 000
Balanseras i ny räkning	6 918 897
	<hr/>
	7 418 897

2023052214038

**Varva Fastighets AB**

Org.nr. 556656-3804

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

**Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 500 000 kr. vilket motsvarar 500 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023052214039

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		673 218	678 559
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>673 218</u>	<u>678 559</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-404 476	-399 435
Personalkostnader	2	0	-3 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 073	-79 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-514 549</u>	<u>-482 424</u>
<b>Rörelseresultat</b>		158 669	196 135
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		300 000	-100 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		400 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 212	272 117
Nedskrivningar/återförd nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-59 662	61 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 130	-4 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>689 420</u>	<u>229 428</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		848 089	425 563
<b>Resultat före skatt</b>		848 089	425 563
<b>Årets resultat</b>		<b>848 089</b>	<b>425 563</b>

2023052214040

MS

## BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	910 192	977 467
Inventarier, verktyg och installationer	4	156 092	198 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 066 284</b>	<b>1 176 357</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag		3 391 127	2 705 502
Fordringar hos koncernföretag		1 500 000	1 869 574
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda		25 000	1 060 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda			
företag		325 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 241 127</b>	<b>5 635 076</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 307 411</b>	<b>6 811 433</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		155 261	146 824
Övriga fordringar		35 109	48 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 161	12 917
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 531</b>	<b>208 680</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		479 934	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>479 934</b>	<b>0</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		952 194	315 939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>952 194</b>	<b>315 939</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 664 659</b>	<b>524 619</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 972 070</b>	<b>7 336 052</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

2023052214041

115

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital ( 1 000 aktier)

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

6 570 808

6 395 245

Årets resultat

848 089

425 563

**Summa fritt eget kapital**

7 418 897

6 820 808

**Summa eget kapital**

7 518 897

6 920 808

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

127 500

157 500

**Summa långfristiga skulder**

127 500

157 500

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

30 000

30 000

Leverantörsskulder

26 336

27 217

Övriga skulder

18 326

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

251 011

200 527

**Summa kortfristiga skulder**

325 673

257 744

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

7 972 070

7 336 052

2023052214042

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantal anställda har varit:	0,00	0,00

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 044 872	2 044 872
Utgående anskaffningsvärden	2 044 872	2 044 872
Ingående avskrivningar	-1 067 405	-1 000 130
Årets avskrivningar	-67 275	-67 275
Utgående avskrivningar	-1 134 680	-1 067 405
Redovisat värde	910 192	977 467

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	443 992	259 992
Inköp	0	184 000
Utgående anskaffningsvärden	443 992	443 992
Ingående avskrivningar	-245 102	-233 139
Årets avskrivningar	-42 798	-11 963
Utgående avskrivningar	-287 900	-245 102
Redovisat värde	156 092	198 890

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	7 500	37 500

**Övriga noter**

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000

<b>Not 7</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Borgenförbindelse	6 204 823	6 433 823
		<u>6 204 823</u>	<u>6 433 823</u>

**Not 8 Koncernförhållanden**


Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gävle 2023-04-28



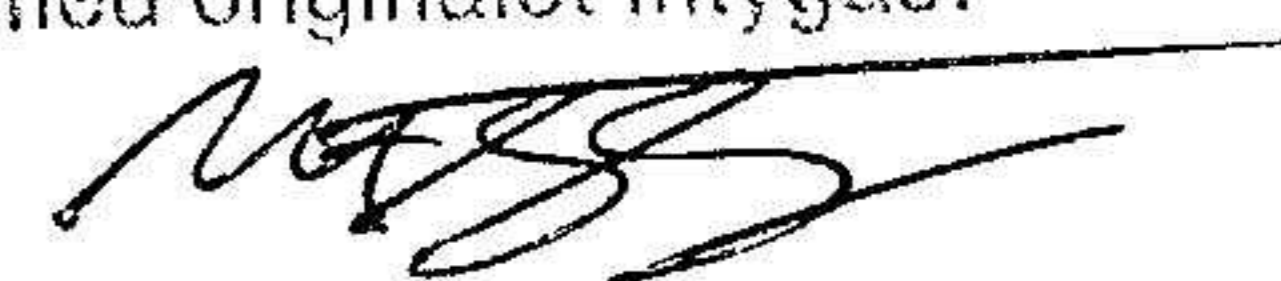
Patrik Grelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2023.



Mats Svedberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Varva Fastighets AB  
Org.nr. 556656-3804

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Varva Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varva Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Varva Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varva Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Varva Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Gävle den 17/5 – 2023



Mats Svedberg

Auktoriserad revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

