

**Årsredovisning**  
för  
**Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB**  
556829-0380

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hudiksvall 2025-04-29

  
Malin Hagberg

Styrelsen för Varvet 4:2 Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	900	900	900	810
Resultat efter finansiella poster	44	14	216	129
Soliditet (%)	2,6	2,5	2,4	1,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	301 347	11 155	<b>362 502</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		11 155	-11 155	<b>0</b>
Årets resultat			14 540	<b>14 540</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>312 502</b>	<b>14 540</b>	<b>377 042</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	312 502
årets vinst	14 540
	<b>327 042</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	327 042

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		900 000	900 000
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-135 852	-196 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 164	-413 164
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-549 016</b>	<b>-610 036</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>350 984</b>	<b>289 964</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 748	19 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 029	-295 248
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-307 281</b>	<b>-275 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 703</b>	<b>14 113</b>
Bokslutsdispositioner	2	-25 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 703</b>	<b>14 113</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	3	-4 163	-2 958
<b>Årets resultat</b>		<b>14 540</b>	<b>11 155</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

13 075 143

13 488 307

Inventarier, verktyg och installationer

5

25 000

25 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**13 100 143**

**13 513 307**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

6

98 591

83 024

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**98 591**

**83 024**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 198 734**

**13 596 331**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

103 761

18 052

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 078

15 610

**Summa kortfristiga fordringar**

**119 839**

**33 662**

*Kassa och bank*

1 011 077

923 380

**Summa omsättningstillgångar**

**1 130 916**

**957 042**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 329 650**

**14 553 373**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### 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

312 502

301 347

Årets resultat

14 540

11 155

**Summa fritt eget kapital**

**327 042**

**312 502**

**Summa eget kapital**

**377 042**

**362 502**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13 138 375

13 488 375

**Summa långfristiga skulder**

**13 138 375**

**13 488 375**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 796

0

Skulder till koncernföretag

712 209

582 845

Övriga skulder

35 599

47 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

60 629

72 630

**Summa kortfristiga skulder**

**814 233**

**702 496**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 329 650**

**14 553 373**

## 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.

## Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-25 000	0
	<b>-25 000</b>	<b>0</b>

## Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-19 730	-18 525
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	15 567	15 567
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 163</b>	<b>-2 958</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	18 703	14 113
Skatt enligt gällande skattesats	-3 853	-2 907
Ej avdragsgilla kostnader	-373	0
Ej skattepliktiga intäkter	63	-51
Övrigt	-15 567	-15 567
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-19 730</b>	<b>-18 525</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 072 079	-2 658 915
Årets avskrivningar	-413 164	-413 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 485 243</b>	<b>-3 072 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 075 143</b>	<b>13 488 307</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Ingående 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>

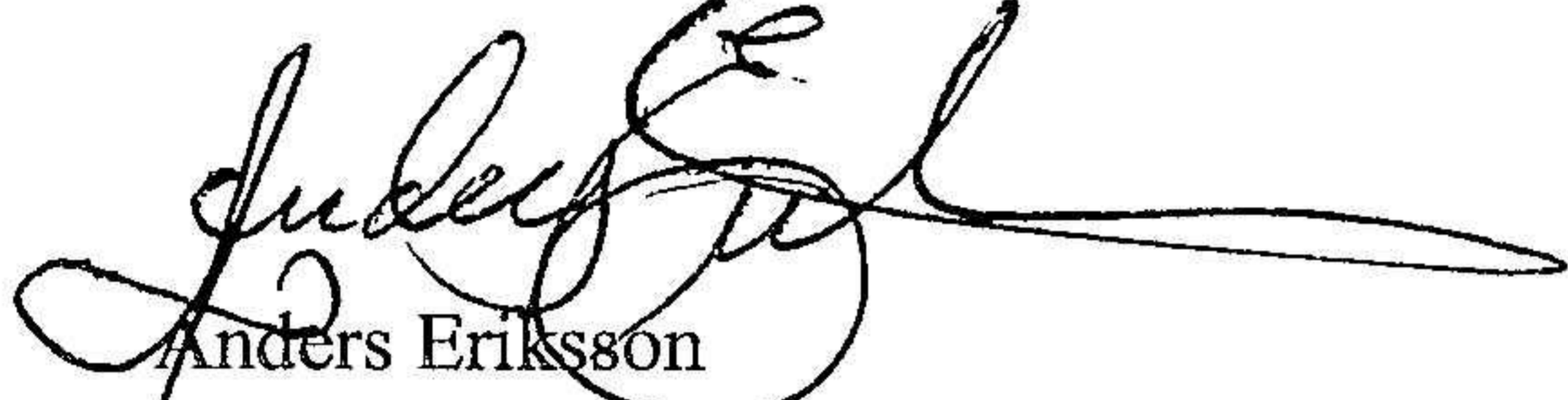
**Not 6 Uppskjuten skattefordran**

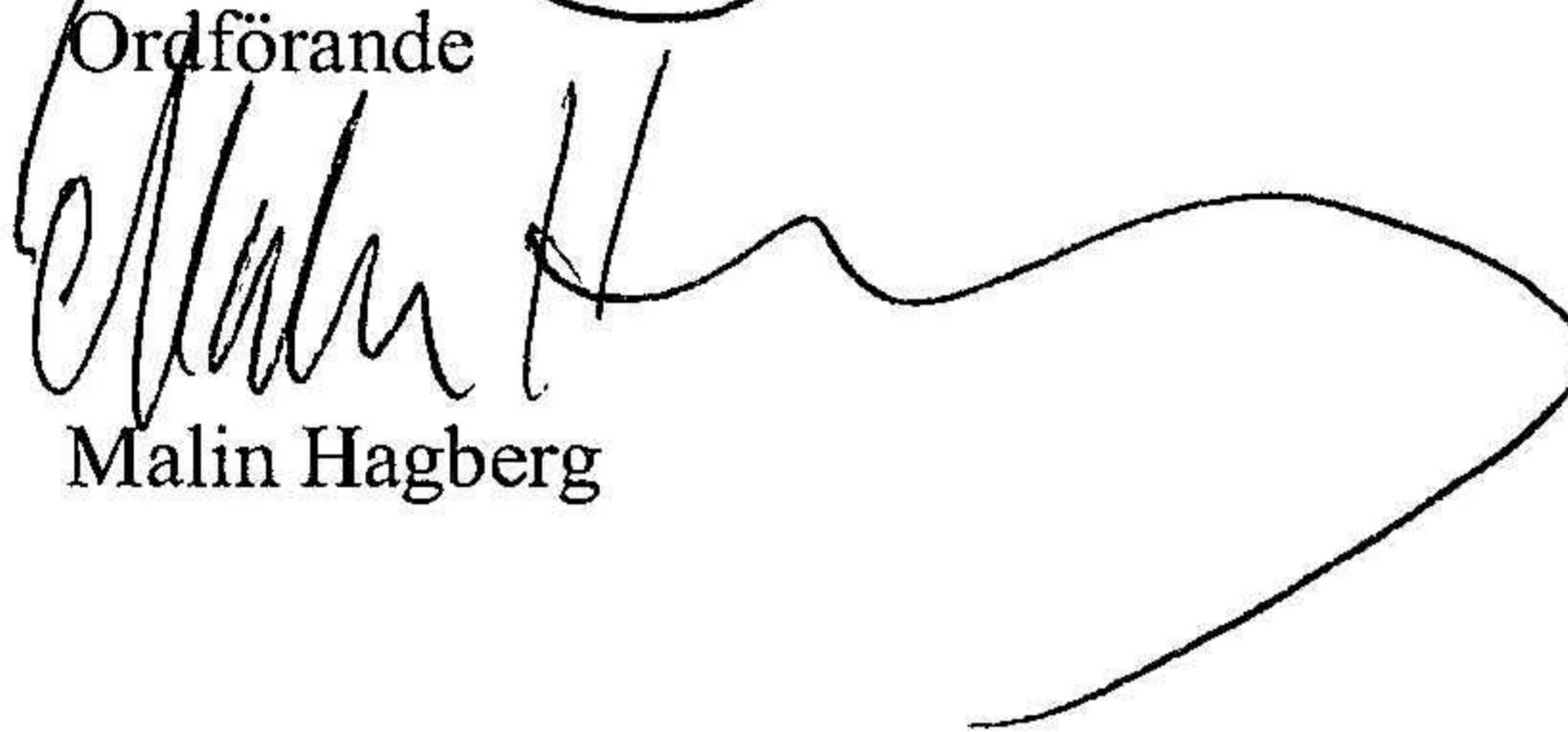
	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	83 024	67 457
Årets förändring	15 567	15 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 591</b>	<b>83 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 591</b>	<b>83 024</b>


**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har påverkat bolagets verksamhet.

Hudiksvall 2025-04-18

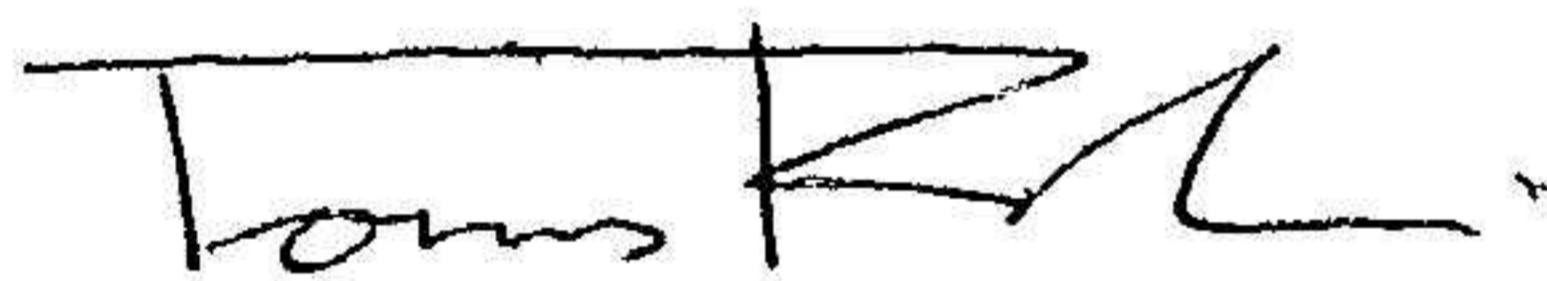
  
Anders Eriksson  
Ordförande

  
Malin Hagberg

  
Tobias Sonerud

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor

# 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 2024.

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 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 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 2024 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 revisions sed 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 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 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.

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 24 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor