

Varbergs Fastighets AB

2024041513922

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

VARBERGS FASTIGHETS AB

Org.nr 556082-0705

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Varbergs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 9 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar även att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

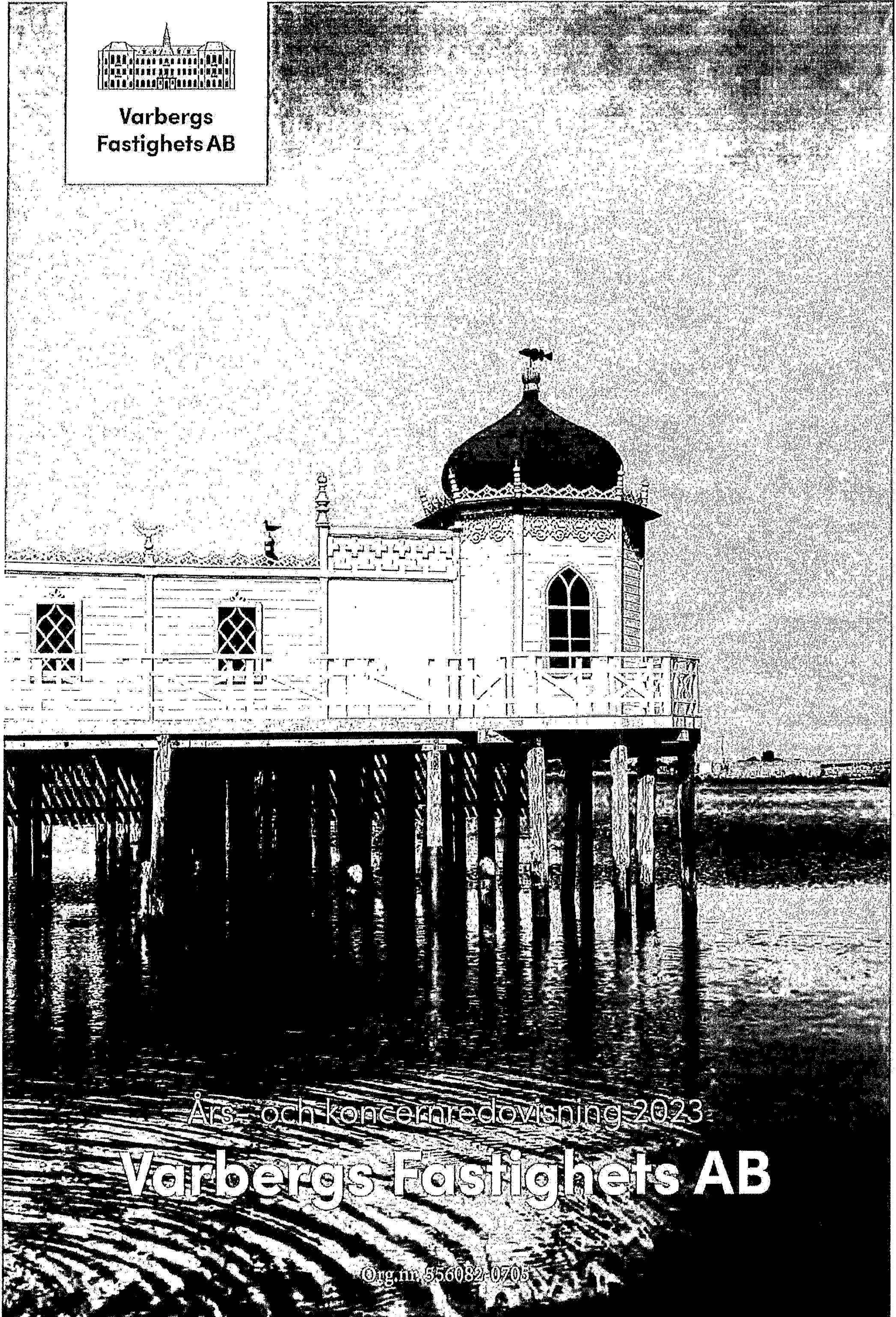
Varberg 2024-04-10

Martin Rylander, VD

2024041513923



**Varbergs
Fastighets AB**



Års- och koncernredovisning 2023

Varbergs Fastighets AB

Org. nr. 556082-0705



Varbergs Fastighets AB

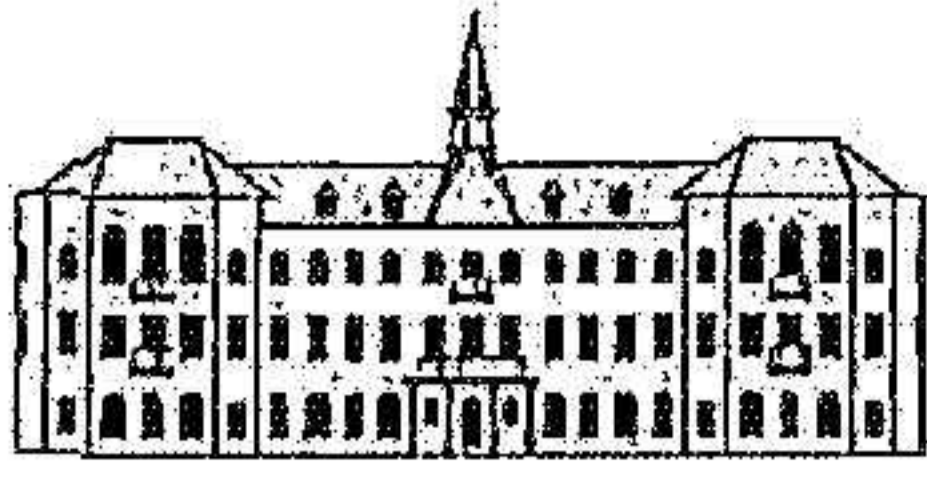
Innehållsförteckning

VD summerar år 2023.....	2
Kort om oss	4
Hållbarhetsrapport.....	4
Intressentanalys	5
Samhällsnytta	6
Byggande.....	6
Ekonomi.....	6
Miljö	7
Medarbetare.....	9
Förvaltningsberättelse.....	11
Nyckeltal	14
Förslag till disposition av företagets vinst	15
Resultaträkning	16
Balansräkning.....	17
Kassaflödesanalys.....	19
Noter.....	20
Styrelsens underskrifter	30

Bilagor:

Revisionsberättelse

Granskningsrapport



Varbergs Fastighets AB

VD summerar år 2023

Vi gick in i 2023 med stor osäkerhet kopplat till både räntor och elpriser. Områden vi bevakat och arbetat med förebyggande på flera olika plan. Glädjande kan vi konstatera att året blev bättre än befarat och bolaget har arbetat intensivt med byggande hela 2023.

Ökade kostnader och ändrade köpbeteenden har hängt som ett orosmoln över många av våra hyresgäster. Detta till trots har vi låg vakansgrad i våra lokaler. Vi ser att hotellbranschen står stadigt och glädjande är att vi genomfört flera restaurangprojekt under året.

Platser upptäcks och utvecklas

Att vi i tider som dessa bidrar till stadens attraktion är viktigt - och det året om. Evenemang som Rys och Mys på höstlovet och den nya fasadbelysningen på Rådhuset är exempel på aktiviteter som lockar till besök av platser, tider på året då Varberg kanske inte är det självklara valet. Fler besökare skapar fler möjliga köptillfällen för våra kunder.

Två små guldkorn från 2023 extra värda att nämnas är projekten där vi tillsammans med kommunen och näringslivet varit modiga. Vi har testat platser och tänkt nytt samtidigt som vi håller historien i handen. Jag syftar på utvecklingen som skett i hamnen, ute på Hooken och den gamla glasskiosken ute på Getterön som fick nytt liv i somras.

I våra utvecklingsprojekt har stort fokus legat på Norra Västerport, Kallbadhuset och Tullhuset. Det sistnämnda med ambitionen att det ska bli en mer publik plats och skapa glädje för både varbergare och tillresta.

Varberg Växer stadigt

Varberg fortsätter att växa. Det betyder att kommunens behov av skolor, förskolor, äldreboende fortsatt är hög var på vår projektvolym är nära dubbelt så stor som den varit de senaste åren. Under 2023 har flera av projekten gått in i genomförandefas, inte minst i de norra delarna av Varberg.

Ett annat stort byggprojekt som är under genomförande är om- och tillbyggnaden av kvarteret Postmästaren – stadshus C. Där har vi Varbergs kommun som hyresgäst och vi kommer själva flytta dit när den delen av projektet står klart vid årsskiftet 2024/2025.

Satsning på solceller

Vi har fortsatt haft stort fokus på energifrågan. Våra fastighetsteam har arbetat löpande med drift-optimering och vi har under året upphandlat solcellsanläggningar med tillhörande batterilagring till några av våra största fastigheter.

Ekonomiska utmaningar

Under det gångna året har vi ställts inför utmaningar som hög inflation, höjda räntor och pågående krig i vårt närområde. Dessa faktorer har tillsammans påverkat vår verksamhet genom ökade kostnader för drift och räntor.

3)



Varbergs Fastighets AB

En utveckling som bidragit till vår motståndskraft är ökningen av hyresintäkterna. Den höga indexregleringen har varit en faktor som kompenserat för de ökade kostnaderna. Vidare har vår projektverksamhet sett en ökad projektvolym, vilket har varit en ytterligare källa till ökade intäkter.

Rustad organisation

Det interna arbetet har präglats av utveckling. Organisationen har anpassats för att bättre möta våra kunder och för att vi ska lyckas med våra uppsatta målsättningar inom områdena: samhällsnytta, affärsmässighet och klimat. Arbetet har inneburit att vi tagit stora kliv mot en mer processorienterad verksamhet vilket i det stora perspektivet ger bättre förutsättningar för oss alla att utföra vårt uppdrag och skapa ett hållbart arbetsliv.

Stolta över vårt uppdrag

När vi blickar framåt vill vi fortsätta vara ett kugghjul i vårt växande Varberg. Bidra till staden genom attraktiva kommersiella lokaler och goda parkeringsmöjligheter. Samtidigt vill vi arbeta vidare för att bevara och levandegöra platser och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De stora byggprojekten av samhällsfastigheter som vi utför på uppdrag av Varbergs kommun är och förblir en viktig del av vårt arbete.

Martin Rylander

Verkställande direktör



Varbergs Fastighets AB

Kort om oss

Varbergs Fastighets AB (VFAB), med organisationsnummer 556082-0705 och säte i Varberg, är kommunens eget fastighetsbolag och bildades 1970. VFAB är ett helägt dotterbolag till Varbergs Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Varbergs kommun.

Vårt uppdrag

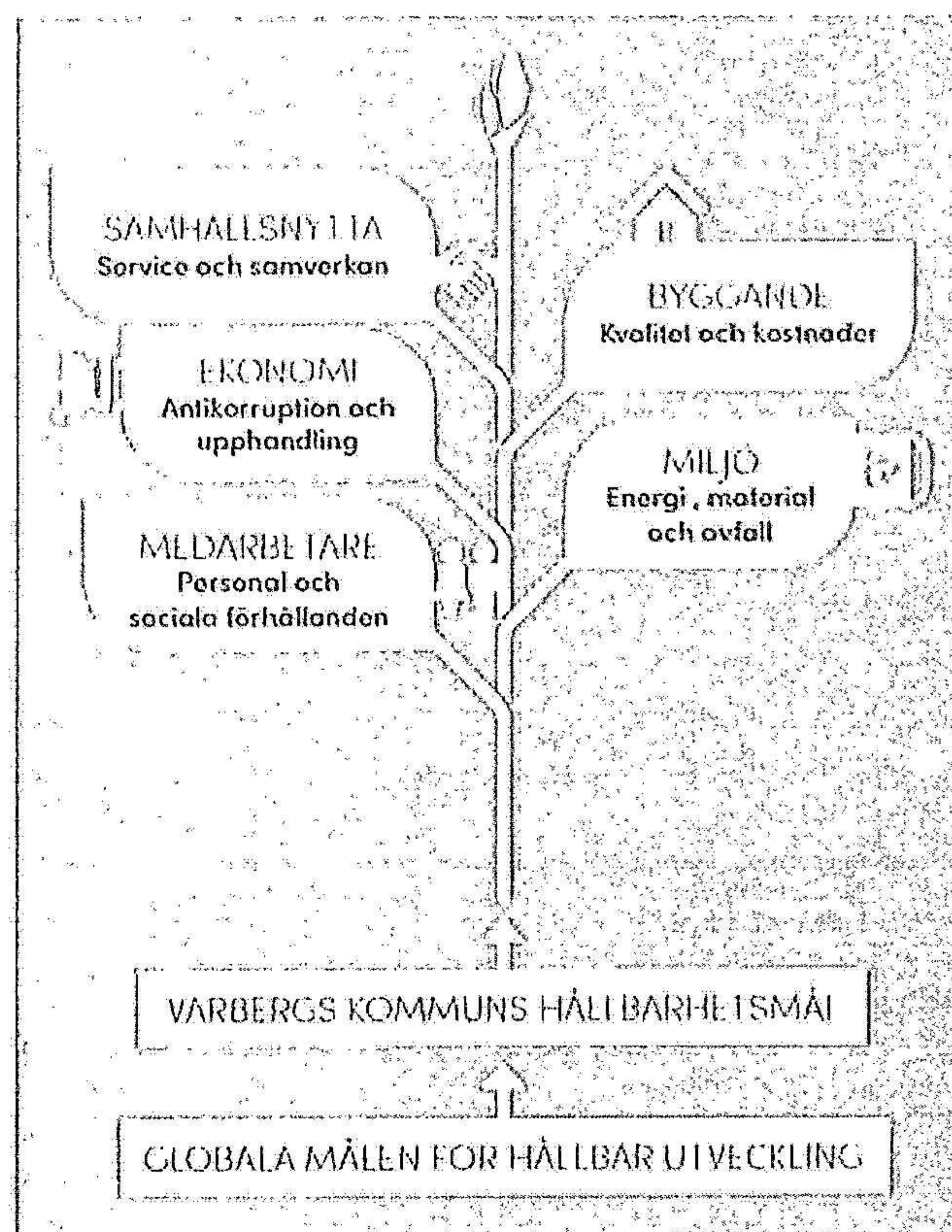
Vi ska medverka till utvecklingen av Varbergs kommun genom att bygga, utveckla och förvalta samhällsnyttiga och attraktiva fastigheter, samt bedriva parkeringsverksamhet genom våra parkeringshus.

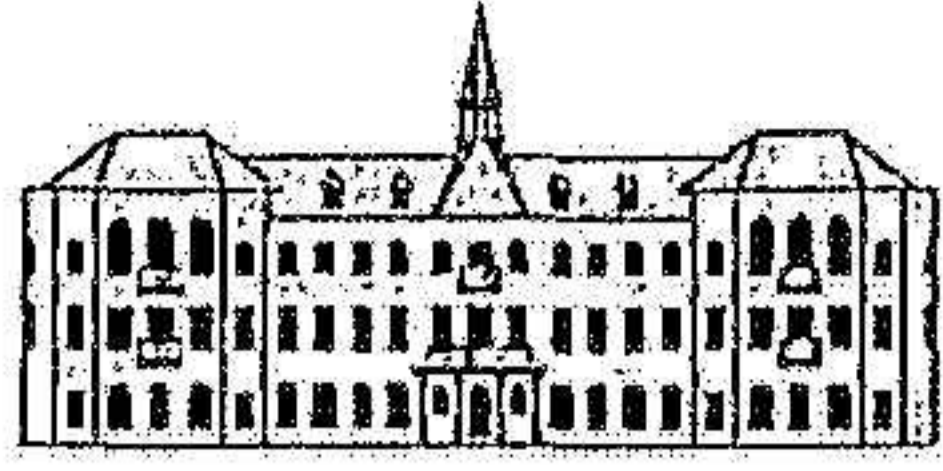
Verksamhetsområden

Vi har tre affärsområden: fastighet, mobilitet och byggprojekt.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhet är något vi beaktar i alla bolagets affärer. Våra lösningar ska fungera både på kort och lång sikt. De globala målen och Varbergs kommuns hållbarhetsmål 2017-2025 ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar strukturerat med hållbarhet – ekologiskt, ekonomiskt och socialt.





Varbergs Fastighets AB

Intressentanalys

I arbetet med att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor har vi utgått från vad våra intressenter tycker är viktigt. Bolaget har många intressenter och de främsta identifierade är: ägare och politik, medarbetare, hyresgäster, kommunen som beställare, entreprenörer och leverantörer, lokalsamhället samt tysta intressenter. I nedan tabell presenteras de hållbarhetsfrågor som respektive intressentgrupp anser viktigast att vi arbetar med. Under 2024 kommer en djupgående kartläggning och analys att genomföras av våra viktiga hållbarhetsfrågor.

Intressentgrupp	Typ av dialog	Viktiga hållbarhetsfrågor
Styrelse	Styrelsemöte	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatpåverkan - Klimatanpassning - Antikorruption - Stabil ekonomi - Bevarande av kulturmiljöer
Ledningsgrupp	Workshop	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatpåverkan - Stabil ekonomi - Hållbart arbetsliv - Bevarande av kulturmiljöer - (Klimatanpassning)
Medarbetare	Medarbetarenkät	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatpåverkan - Energieffektivisering - Återbruk & återvinning - Bevarande av kulturmiljöer - Arbetsmiljöfrågor (hela värdekedjan)
Hyresgäster (2 st)	Intervjuer	<ul style="list-style-type: none"> - Återvinning - Energieffektivisering - Trivsamma & inkluderande byggnader/miljöer - Arbetsmiljöfrågor (egna verksamheten)
Beställare (SUK)	Interju	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatpåverkan - Utfasning av miljö- och hälsofarliga byggmaterial - Biologisk mångfald - Livcykelkostnader - Jämställdhet & mångfald - Trivsamma & inkluderande byggnader/miljöer
Tysta intressenter	-	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatpåverkan - Biologisk mångfald - Klimatanpassning - Hälsosamma inomhusmiljöer - Bevarande av kulturmiljöer

5)



Varbergs Fastighets AB

Samhällsnytta

Med samhällsnytta avser vi det värde och den effekt som projekt och processer får för det omgivande samhället.

Konst skapar trivsel och minskar skadegörelse

Under 2023 har konsten fått ta plats i parkeringshus Trädgården. Konstnär Ebba Chambert har med sitt konstnärliga uttryck satt färg på betongväggarna utifrån temat "Trädgård", vilket kopplar samman parkeringshuset med platsens historik. Konstverket är färgstarkt och fantasifullt och bidrar till en förändrad upplevelse och ökad trivsel. Det syftar även till att minska klotter och skadegörelse samtidigt som det underlättar för besökaren att orientera sig i byggnaden.

Långsiktig utveckling av byggnad och plats

Ett av bolagets affärsmål är att samtliga fastigheter i det egna beståndet ska ha en unik fastighetvision. Visionen ska beskriva fastighetens förutsättningar och fungera som ett verktyg och riktlinje för strategisk utveckling vid såväl kort- som långsiktig planering. Mjuka värden som social hållbarhet och samhällsnytta kommer lyftas i fastighetsvisionerna. Detta arbete har inletts under 2023.

Arbetet med att belysa våra fastigheter fortsätter. Hösten 2023 invigdes Rådhusets nya belysning i samband med evenemanget Rys och Mys, som är en återkommande ljusupplevelse utomhus där flera av bolagets fastigheter är ljussatta. Våra belysningsprojekt syftar till att på olika sätt förhöja upplevelsen av våra byggnader och bidra till en attraktiv och levande stadskärna. Belysningskoncepten tas fram i dialog med Kulturmiljö Halland och Varbergs Stadsarkitekt för att säkerställa att det harmoniserar med husets karaktär.

Vi stärker staden i samverkan

Två projekt som ska bidra till Varbergs attraktion och stärka staden som besöksmål och livsplats har startat under året. Dels ett arbete mot att Varbergs kommun ska vinna Årets stadskärna 2026. Dels planering inför kulturfestivalen Wallstreet som startar 2025. Båda dessa projekt kommer lägga stor vikt vid aktiviteter som inspirerar till samverkan och bidrar till upplevelsen av staden.

Byggande

I rollen som kommunens byggbolag har vi ett stort ansvar att leverera projekt enligt den förväntade prisbilden och i rätt tid. Vi har upplevt en stor ökning i materialpriser och även i övrigt ökade priser. Detta innebär att det är svårare att leverera rätt kvalitet till beslutad budget. I slutet av året har vi dock kunnat se en minskad prisbild på grund av marknadssituationen.

Under 2023 har flera nya projekt påbörjats både avseende projektering och byggnation. Tack vare tidigare genomfört arbete med hållbarhetsbedömningar i förstudieskedet har flera projekt kunnat bedrivas med högre ambitioner inom hållbarhet.

Ekonomi

I arbetet med antikorrupktion är inköpsprocessen och efterlevnad av lagen om upphandling de viktigaste verktygen. Detta säkerställer att vi inte opartiskt gynnar enskilda aktörer på marknaden.

8



Varbergs Fastighets AB

Under året har vi arbetat vidare med kartläggning av inköpsprocessen. Detta för att se hur den kan effektiviseras samtidigt som inköpsfrågorna också behöver utvecklas på ett strategiskt plan.

Vi har fortsatt med våra entreprenörsträffar även under 2023. Ett forum där vi möter branschen, ger dem en bild av vår växande kommun och möjlighet att planera framtida anbud. Träffarna resulterade i goda dialoger, något som skapar bättre förutsättningar även för oss att ta fram bra upphandlingsunderlag.

För att tidigt hitta varningssignaler om ekonomiska oegentligheter följer vi upp samtliga kunder och leverantörer utifrån kreditrisker och skattesituation. Vi har även en så kallad visselblåsarfunktion som möjliggör för våra anställda att anonymt anmäla oegentligheter.

All form av bisyssla hos medarbetarna ska redovisas till bolaget och godkännas av VD. Detta kontrolleras årligen i samband med medarbetarsamtalet.

Miljö

Vi arbetar ständigt för att förbättra styrningen och uppföljningen inom miljöområdet. Arbetet utgår från vår miljöhandbok och vi är miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas sedan 2017.

Viktiga miljöfrågor för oss är:

- Klimatpåverkan, mätning och begränsning av utsläpp
- Energi
- Avfall
- Återbruk
- Material
- Certifiering av byggnader

Klimatpåverkan

Vår klimatpåverkan sammanställs årligen i ett klimatbokslut. Klimatbokslutet ger oss en systematisk kartläggning av verksamhetens klimatpåverkan under det gångna året enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Standarden innebär att verksamheten delas upp i 4 olika kategorier (Scope) av utsläpp, där samtliga växthusgasutsläpp räknas om till koldioxid-ekvivalenter (CO₂e).

Den 1 januari 2022 trädde lagkravet (2021:787) om klimatdeklarationer i byggnader i kraft. Lagen innebär att klimatpåverkan från byggskedet kartläggs systematiskt antingen via schabloner eller produktspecifika data. Byggskedet innefattar råvaruförsörjning, tillverkning av byggmaterial och byggprocessen, samt transporter i samtliga led. Informationen skickas in i samband med att bygglov söks. Under verksamhetsåren 2022-2023 hade vi inte några stora pågående projekt som berörs av lagkravet. Första klimatdeklarationen kommer uppföras i början av 2024.

Energi

Energifrågan har varit fortsatt aktuell för vår verksamhet under 2023. Utöver löpande arbete med driftoptimering i våra fastigheter har fokus under året legat på att möjliggöra solcellsanläggningar med tillhörande batterilagring. De fastigheter som identifierats som mest lämpade för solcellsinvesteringar

m



Varbergs Fastighets AB

är våra största fastigheter där vi betalar elkostnaderna – Arena Varberg, Campus Varberg och Varmbadhuset. Under första halvan av 2024 kommer solceller och batterilagringsanläggningar att installeras på Campus Varberg och Varmbadhuset. Vi kommer även komplettera nuvarande solceller på Arena Varberg med batterilagring.

Solceller har även installerats (ej driftsatta 2023) på några av våra pågående byggprojekt. Dels om- och tillbyggnaden av Postmästaren (egen fastighet) samt på två av investeringsprojekten som vi bygger på uppdrag av Varberg kommun, tillbyggnaden på Trönningeskola och Limabacka gruppbostad.

Energislag	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
El	MWh	2 354	2 588	2 546	2 658	3 043
Fjärrvärme	MWh	6 098	6 114	5 325	4 138	4 474
Gas	MWh	0	148	309	583	141
Pellets	MWh	0	0	1 610	1 943	1 705
Totalt	MWh	8 452	8 850	9 790	9 322	9 363

Avfall

Vi mäter det avfall som uppstår i byggprojekten samt den egna och hyresgästernas verksamheter.

Avfall i byggprojekt

Vi mäter avfallet i alla större entreprenader. I mindre entreprenader som genomförs inom befintliga ramavtal finns inte alltid förutsättningar att samla in information då detta arbetssätt inte stöds av befintliga ramavtal. Sedan augusti 2020 finns ett lagkrav om att vissa avfallsslag ska sorteras ut och förvaras skilda från varandra. Syftet med utsorteringskravet är att på sikt öka möjligheterna för återanvändning och materialåtervinning – alltså åstadkomma mer cirkulära flöden. Kravet följs upp i samband med miljöronder.

Avfall	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Avfall från byggprojekt	Ton	1 931	4 079	948	704	180

Avfallen för våra byggprojekt sköt i höjden 2022 trots låg produktionsvolym överlag. Anledningen var att ett projekt innehöll stora volymer schaktmassor. Om dessa massor exkluderas blir det en minskning mot toppåren 2021 och 2020 då stora projekt såsom simhall och särskilt boende genomfördes. Under 2023 var vi bättre på att mäta avfallsmängderna även i de mindre entreprenaderna och vi hade många fler pågående projekt än åren innan, därav den höga avfallsmängden.

Avfall i fastigheter

Avfallet i våra fastigheter produceras av våra hyresgäster och deras verksamheter, vilket kan vara svårt att påverka som hyresvärd. Ökningen vi såg under 2021-2022 har avtagit och är nu tillbaka på 2019 års nivå. Vår ambition framåt är att hitta smartare lösningar i fastigheterna för att göra det lättare för hyresgästerna att sortera avfallet rätt.

Avfall	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Avfall från fastigheter	Ton	255	285	267	238	259



Varbergs Fastighets AB

Under året har vi fortsatt våra satsningar inom återbruk. Projektet om- och tillbyggnad av kvarteret Postmästaren (stadshus C) är vårt första med en uttalad återbruksambition. Inför rivningen gjordes flera inventeringar för att identifiera möjliga delar där återbruk skulle vara lämpligt. Teglet från den rivna byggnaden (tidigare Postmästaren 14) identifierades som ett av materialen som skulle ge högst klimatnytta vid återbruk. Teglet har plockats ner och kommer efter viss bearbetning kunna återbrukas på den nya fasaden. Exempel på annat som återbrukats i projektet är akustikplattor, belysningsarmaturer och vägghälsor i trä. Försäljning på auktion har även skett av exempelvis dörrar och en del möbler.

Under året har vi även anslutit oss till samverkansarenan Centrum för Cirkulärt Byggnad, CCBUILD, som erbjuder nätverk, kunskap och digitala tjänster som stödjer cirkulärt byggande och förvaltning i praktiken.

Under 2023 stod det även klart att Varbergs Fastighet tillsammans med samhällsutvecklingskontoret på Varbergs kommun kommer att delta i ett demonstrationsprojekt för återbruk som en del av BRUKA Halland, där en återbruksinventering ska göras under 2024 inför rivningen av gamla Håstensskolan.

Material

Vi ställer krav på registrering i digital loggbok, SundaHus, i alla kommunala projekt samt i de projekt som görs i egen regi där så är lämpligt. Samtliga byggvaror och installationer ska registreras, och delas in i olika kategorier, så kallade BSAB-koder. E-N och Z, kategorier som anses extra viktiga, ska vara A eller B-klassade, det vill säga uppfylla något av de två högsta betygen. Notera att avsaknaden av statistik för 2022 beror på att inga projekt där SundaHus har använts avslutades då.

SundaHus, avslutade projekt	2023	2022	2021	2020	2019
Andel A- och B-klassade produkter	87%	-	90%	80%	89%

Certifiering av byggnader

Certifiering används som ett verktyg för att säkerställa att de miljö- och tekniska krav som har satts upp för ett projekt eller en fastighet uppfylls. Under 2023 arbetade Varbergs Fastighet med tre pågående kommunala investeringsprojekt med uttalad ambition att arbeta mot Svanen-certifiering: Limabacka gruppbostad, Blåshammar förskola och Håstensskolan. Samt två planerade projekt: Limabacka förskola och Tångabergsskolan. Miljösamordnare och samtliga byggprojektledare har under 2022 eller 2023 gått en utbildning kring certifiering i Svanen.

Medarbetare

Våren 2023 beslutades bolagets nya affärsplan. För att bäst rusta organisationen att lyckas med målsättningarna i affärsplanen har två anpassningar av organisationen genomförts. Dels har alla stöd- och specialistfunktioner samlats i en större avdelning, Verksamhetsstöd. Dels har avdelningarna som arbetar med våra egna fastigheter och hyresgäster renodlats. Fastighetsavdelningen har nu fokus på daglig drift, långsiktig förvaltning och utveckling tillsammans med befintliga kunder. Avdelningen som arbetar med affärsutveckling kommer ha fokus på långsiktig utveckling av platser och byggnader samt möjligheten att möta nya behov som uppstår i takt med att samhället utvecklas.



Varbergs Fastighets AB

Under året fick de medarbetare som ville möjlighet att testa aktivitetsbaserat arbetssätt, ABW. Dels behövde vi använda våra ytor mer effektivt men såg också en fördel att testa hur ABW upplevs inför vår kommande kontorsflytt. Delar av Tullhuset är nu anpassade efter ABW med olika arbetszoner. Det nya kontoret kommer till stor del vara aktivitetsbaserat, ett beslut som fattades i slutet av året. Flytt till nytt kontor sker först i början av 2025.

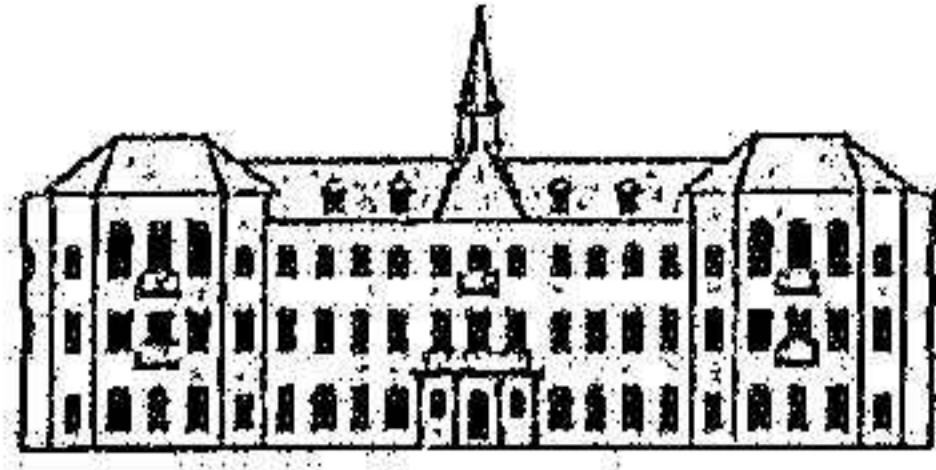
Alla medarbetare samlas regelbundet för informationsmöten kring den löpande verksamheten. Två gånger om året hålls heldagar med syfte att få gemensam bild av vårt uppdrag och hur vi samverkar för att lyckas nå våra mål.

De flesta chefer har gått en utbildning i utvecklande Ledarskap, UL. Några kommer att genomföra utbildningen 2024. Alla chefer deltar också i chefs- och nätverksträffar inom Varbergs kommunkoncern.

Könsfördelningen i bolaget är jämn vilket även återspeglar sig i chefsleden. Under 2023 gjordes det framför allt ersättningsrekryteringar men även någon nyrekrytering. Vi ser att vi är en arbetsgivare som lockar många sökande, vilket är glädjande.

Vårt totala sjukskrivningstal har under 2023 gått ner. Vi ser vikten av ett hållbart arbetsliv och arbetar systematiskt med alla aspekter av vår gemensamma arbetsmiljö.

Att vara en brygga mellan utbildning och arbetsliv är något vi gärna bidrar till. Under 2023 har vi haft två LIA-praktikanter samt deltagit på MOA-mässan. Mässan besöks av Varbergs åttondeklassare och syftar bland annat till att stärka elevernas val-kompetens. *m*



Varbergs Fastighets AB

2024041513934

Förvaltningsberättelse

År 2023 startade med hög inflation vilket innebar stigande räntor och höga elpriser. Varbergs Fastighets AB (VFAB) har gynnats av höjda hyresintäkter, men belastats av framför allt höga räntekostnader. Under året har elpriserna reducerats samtidigt som man aktivt arbetat för att minska elförbrukningen. Detta har resulterat i ett bra resultat för bolaget.

Fastighet

Det egna fastighetsbeståndet har varit oförändrat under året. Indexuppräknningen av hyrorna kompenserar de ökade drift- och underhållskostnader som tydligt noterats under det senaste året.

Investeringsprojekt som utmärker sig under året har bland annat varit färdigställandet av Stadshotellets utbyggnad av spa, fasadrenovering och fasadbelysning. Även vädersäkringen av Fästningsterrassens översta våning färdigställdes under året. Restaureringen av Kallbadhuset fortgår, vilket görs med stor respekt för byggnadens kulturhistoriska värden.

I fastigheter som bland annat Kv Läkaren och Campus har anpassningar gjorts för att bättre passa hyresgästernas verksamheter och önskemål. I Kv Läkaren har bland annat befintliga hyresgäster bytt till större lokaler och på Campus har huvudentrén och receptionen flyttats.

Under året påbörjades även om- och påbyggnationen av stadshus C, vilket är ett av bolagets största interna projekt genom tiderna, sett ur ett ekonomiskt perspektiv.

Kommunala projekt

Vid ingången av år 2023 övergick VFAB till å contofakturering gentemot kommunen. Det innebär att fakturering nu sker utefter betalplaner med regelbundna avstämningar mot faktiskt utfall.

De senaste åren har många kommunala beställningar inkommit. Under 2023 har ett flertal av dem övergått i genomförandefas, vilket genererat kraftigt ökade intäkter för kommunala byggtreprenader. Framför allt byggs nu skolor, förskolor och särskilda boenden i de norra delarna av Varbergs kommun.

Projekt som under året överlämnats till kommunen är bland annat Skateparken Freden som ligger intill Varbergs Idrottshall. I september hölls den officiella invigningen av parken i samband med skateboard-eventet Jam 'n Shine och SM i Park. Även Påskbergsvallens nya läktare stod färdig. Både läktare och belysning klarar nu Allsvenskans arenakrav. Den nya belysningen ska dessutom både underlätta driften samt sänka elförbrukningen.

Parkering

Intäkterna för korttidsparkeringar (boendeparkering och avgiftsbelagd nattparkering) i våra parkeringshus fortsätter att öka. Att det ska vara lätt att parkera rätt är något bolaget arbetat med över tid. Ett resultat av detta ser vi bland annat genom att kontrollavgifterna fortsätter att minska i antal.

m



Varbergs Fastighets AB

Byggnationen av Falkenbäck's parkeringsgarage har fortgått under året och den 29 december var byggnationen klar. På grund av injusteringar av system dröjde det till efter årsskiftet innan det nya parkeringsgaraget invigdes och öppnades för allmänheten.

Under sommaren hölls en vernissage i parkeringshuset Trädgården. Eventet markerade färdigställandet av de färgstarka målningar som nu pryder väggarna i parkeringshuset i syfte att bidra till mindre skadegörelse, ökad trivsel och en tryggare miljö.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar ett överskott på 14,9 mkr, vilket är 0,3 mkr bättre mot föregående år och 1,2 mkr bättre än budget.

Hysesintäkterna har ökat med 10,3 mkr jämfört med föregående år. Den betydande ökningen förklaras huvudsakligen av en hög indexreglering, tillkommande hyresintäkter från färdigställda projekt samt intäkter från omsättningshyror. Intäkterna för de kommunala byggprojekten har uppgått till 348,6 mkr, vilket är en ökning med 269,5 mkr jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av att flera av projekten gått in i genomförandefas.

Personalkostnader har ökat med 5,2 mkr gentemot föregående år. Under året har bolaget tillsatt vakanta tjänster och samtidigt förstärkt personalstyrkan för att kunna möta upp till de krav som uppdraget innebär. Driftkostnader och finansiella kostnader har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnader har ökat med 9,5 mkr beroende på ny upplåning och höjd räntenivå. Däremot har energikostnader minskat med 2,3 mkr jämfört med föregående år, vilket kan tillskrivas lägre elpriser och energi-effektiviseringar.

Investeringsvolymen i det egna fastighetsbeståndet har uppgått till 113,5 mkr, vilket är en höjning från fjolårets 94,4 mkr. Större investeringar avser utveckling av Kv Postmästaren samt byggnation av parkeringshuset Falkenbäck.

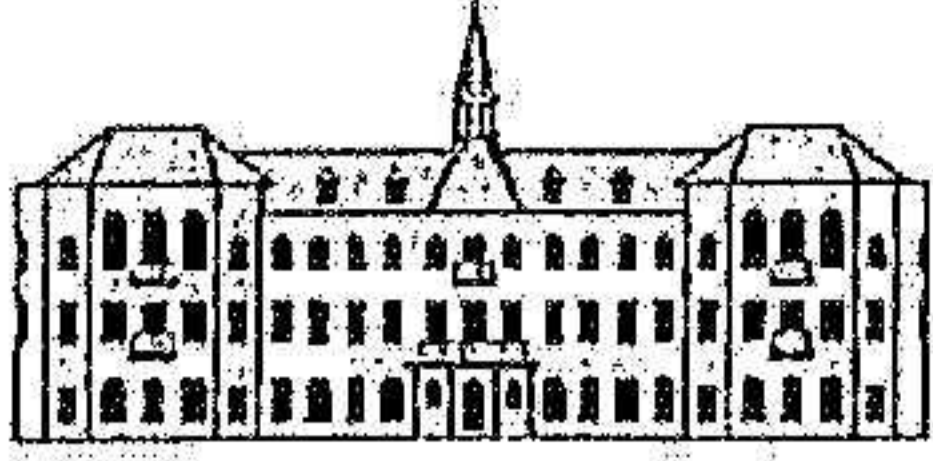
Upplåning för att finansiera pågående egna investeringsprojekt har ökat med 100 mkr. Totalt uppgår lånevolymen till 872,3 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur med hög inflation och stigande räntor vilket också minskar hushållens konsumtion. Det ansträngda läget är kännbart hos våra hyresgäster inom restaurang- och butikverksamhet. Vakansgraden är idag låg, men på sikt finns en viss risk för förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgrad.

Kostnader för material och tjänster inom byggsektorn har ökat markant de senaste åren vilket har påverkat bolagets driftkostnader och även pågående investeringar. Vi kan nu konstatera att priserna har stabiliserats men på en betydligt högre nivå än tidigare. Samtidigt innebär den generellt lägre investeringsvilja inom byggsektorn att antal anbud från företag kan förväntas öka vid upphandlingar. Det innebär inte automatiskt lägre priser men möjligheter till en prisbild i nivå med kalkyl ökar.

☺

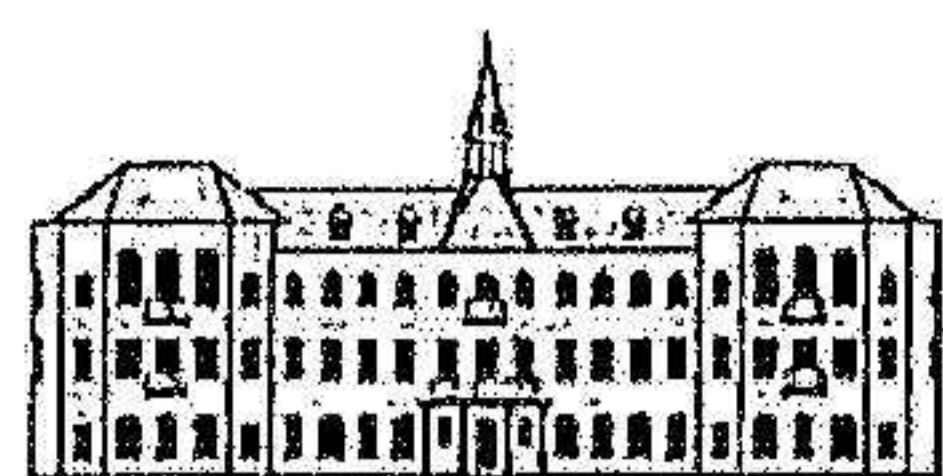


Varbergs Fastighets AB

Det finns en risk för negativ påverkan på bolagets fastighetsvärden inom vissa segment till följd av lägre hyresintäkter vid vakanser och ökade driftskostnader. Fastighetsvärden kan också påverkas negativt av ökade avkastningskrav till följd av stigande räntor.

Bolaget förväntar sig en fortsatt hög byggprojektvolym eftersom Varberg är en växande kommun där behovet av skolor, förskolor, äldreboende fortfarande är högt. I våra egna utvecklingsprojekt ligger stor fokus på Norra Västerport, Kallbadhuset och Tullhuset.

2024041513936



Varbergs Fastighets AB

Nyckeltal

Fastighetsutveckling & förvaltning	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
LOA/BTA	%	90,4	90,3	-	-	-
Drift & underhållskostnad	kr/kvm	224	194	181	182	183
Hysesintäkter	kr/kvm	865	789	718	780	791
Investeringsvolym / anläggningstillgångar *	%	11,8	10,7	5,6	4,8	10,4
Vakansgrad	%	0,1	0,3	0,5	0,5	0,6
Kundnöjdhet	index	67,0	73,0	56,7	69,6	-

Projektverksamhet	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Produktionskostnad per barn	tkr	-	657,3	297,0	384,0	417,3
Projektkostnad VFAB / BTA	tkr	7,4	31,6	31,4	22,3	3,7
Projektkostnad VFAB / Budget från projektdirektiv	%	69,2	93,2	96,6	102,2	92,9
Avvikelse projektkostnad mot budget på avslutade projekt	mkr	5,4	8,4	25,4	-1,2	3,2

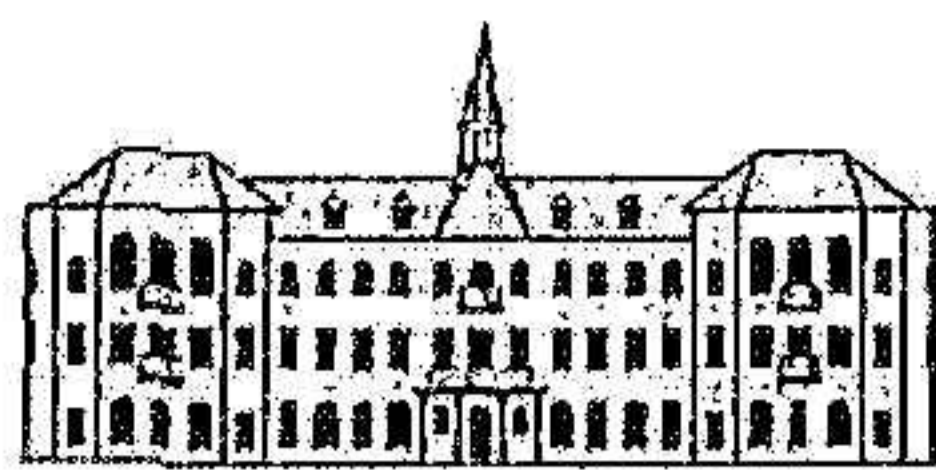
Parkeringsverksamhet	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Drift & underhållskostnader / parkeringsplats	kr/st	2 003	2 585	2 109	1 709	2 007
Kontrollavgifter	antal	556	588	792	1 010	1 875
Kundnöjdhet parkeringsverksamhet	index	-	77,8	77,9	95,2	96,4
Parkeringsplatser med laddningmöjlighet	%	3,3	3,3	3,3	2,9	2,9

Medarbetare	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Medeltal anställda	antal	41	38	34	35	32
Ålder < 30 år	%	7	7	5	8	6
Ålder 30 - 39 år	%	33	35	44	43	47
Ålder 40 - 49 år	%	33	33	24	23	19
Ålder 50 - 59 år	%	20	23	26	23	25
Ålder > 60 år	%	7	2	1	3	3
Kvinnor	%	46	48	47	49	55
Medarbetarundersökning	index	-	-	-	-	66
HME, Hållbart medarbetarengagemang	index	-	4,07	-	-	-
Sjukfrånvaro	%	3,5	3,8	4,1	3,2	1,7

Ekonomi	Enhet	2023	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig kostnadsränta	%	2,6	1,6	1,5	2,2	2,4
Gröna lån	%	28,1	16,6	9,9	9,9	0,0
Justerad soliditet	%	39,2	42,1	38,7	37,4	34,5
Kassalikviditet **	ggr	1,7	1,4	1,2	1,3	1,3
Koncernbidrag	mkr	3,7	6,9	8,5	9,6	9,0
Lånevolym	mkr	872,3	772,3	707,3	707,3	707,4
Personalkostnader / anställd	mkr	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7
Resultat efter finansiella poster	mkr	14,9	14,6	16,0	11,5	-3,4
Räntabilitet på eget kapital	%	12,6	13,5	15,9	11,3	-4,9
Räntabilitet på totalt kapital	%	3,3	2,7	3,0	3,0	1,5
Räntetäckningsgrad	ggr	1,7	2,2	2,5	1,7	0,8
Soliditet	%	10,7	11,1	11,4	11,2	7,6
Balansomslutning	mkr	1 103,2	974,7	883,7	910,5	903,4
Investeringsvolym	mkr	113,5	94,4	46,2	38,7	85,0

* Beräkning avser hela fastighetsbeståndet inkl p-hus

** Inkl checkkredit (15 mkr)



Varbergs Fastighets AB

Förslag till disposition av företagets vinst

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	102 296 795
Aktieägartillskott	0
Årets resultat	8 977 866
	<u>111 274 661</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 111 274 661 kronor.

Koncernbidrag och soliditet

Bolaget har lämnat 3 693 tkr i koncernbidrag till moderbolaget Varbergs Stadshus AB. Soliditeten uppgår till 10,7% och beaktas även övervärdena i fastighetsbeståndet så uppgår den justerade soliditeten till 39,2%.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §2-3 st (försiktighetsregeln).

Förändring eget kapital, tkr

Moderbolag	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt EK
Belopp vid årets ingång	1 000	210	102 297
Aktieägartillskott			0
Utdelning			0
Årets resultat			8 978
Redovisat värde vid årets slut	1 000	210	111 275

Koncern	Aktiekapital	Annat EK
Belopp vid årets ingång	1 000	107 393
Aktieägartillskott		0
Utdelning		0
Årets resultat		9 607
Redovisat värde vid årets slut	1 000	117 000



Varbergs Fastighets AB

Resultaträkning

Resultaträkning	Not.	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	6	121 002	110 718	121 002	110 718
Intäkter byggtreprenader		348 611	79 111	348 611	79 111
Aktiverat arbete för egen räkning		1 806	1 748	1 806	1 748
Övriga rörelseintäkter	2	13 998	8 509	13 998	8 509
Summa intäkter		485 417	200 085	485 417	200 085
Kostnader byggtreprenader		-338 648	-72 327	-338 648	-72 327
Övriga externa kostnader	3,6	-46 667	-42 512	-47 659	-43 633
Personalkostnader	4	-31 779	-26 567	-31 779	-26 567
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-34 757	-32 556	-33 764	-32 937
Summa kostnader		-451 851	-173 962	-451 850	-175 464
Rörelseresultat		33 566	26 123	33 567	24 621
Resultatandelar från koncernföretag	7	0	0	0	1 459
Finansiella intäkter		2 574	183	2 573	183
Finansiella kostnader		-21 234	-11 716	-21 234	-11 714
Resultat efter finansiella poster		14 906	14 590	14 906	14 549
Bokslutsdispositioner	8	-3 693	-6 881	-4 487	-7 183
Resultat före skatt		11 213	7 709	10 419	7 366
Uppskjuten skatt	9	-1 606	-1 614	-1 441	-1 543
Årets resultat		9 607	6 095	8 978	5 823



Varbergs Fastighets AB

Balansräkning

Balansräkning	Not	Koncern		Mödrbolag	
Tillgångar		2023	2022	2023	2022
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10,11	812 356	783 631	783 817	754 248
Inventarier, verktyg och installationer	12	13 781	10 806	13 437	10 313
Pågående nyanläggningar	13	138 244	91 304	138 244	91 304
		964 381	885 741	935 498	855 865
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterföretag	14	0	0	2 869	2 869
Fordringar hos dotterföretag		0	0	26 552	28 428
		0	0	29 421	31 297
Summa anläggningstillgångar		964 381	885 741	964 919	887 162
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 103	4 993	4 103	4 993
Fordringar hos koncernföretag		111	361	111	361
Fordringar hos Varbergs kommun	15	123 008	75 705	123 008	75 705
Skattefordringar		421	653	421	653
Övriga fordringar		5 477	903	5 475	903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 708	6 318	5 708	6 318
		138 828	88 933	138 826	88 933
Summa omsättningstillgångar		138 828	88 933	138 826	88 933
Summa tillgångar		1 103 209	974 674	1 103 745	976 095



Varbergs Fastighets AB

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
Skulder och eget kapital					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	17	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver		0	0	210	210
Fria reserver/Balanserat resultat	18	0	0	102 297	96 474
Årets resultat	18	0	0	8 978	5 823
Annat eget kapital inklusive årets resultat		117 000	107 393	0	0
Summa eget kapital		118 000	108 393	112 485	103 507
Obeskattade reserver	19	0	0	6 250	5 456
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	8 208	6 603	6 859	5 419
		8 208	6 603	6 859	5 419
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		12 209	12 209	12 209	12 209
Skuld till Varbergs kommun	21	872 270	772 270	872 270	772 270
		884 479	784 479	884 479	784 479
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		52 665	37 478	52 665	37 478
Skulder till dotterföretag		0	0	1 151	2 035
Skulder till koncernföretag		7 612	7 014	7 612	7 014
Övriga skulder		13 336	10 363	13 335	10 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 909	20 344	18 909	20 344
		92 522	75 199	93 672	77 234
Summa skulder och eget kapital		1 103 209	974 674	1 103 745	976 095



Varbergs Fastighets AB

2024041513942

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	Koncern		Moderbolag	
		2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		33 566	26 123	33 567	24 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	34 898	32 969	33 905	33 350
Erhållen ränta		2 574	183	2 573	183
Erlagd ränta		-21 234	-11 716	-21 234	-11 714
Betald inkomstskatt		232	-1 045	232	-1 045
Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 036	46 514	49 043	45 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		-50 125	-28 882	-50 125	-28 882
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		17 487	14 497	16 604	15 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 398	32 129	15 522	32 216
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-113 537	-94 442	-113 537	-88 405
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-113 537	-94 442	-113 537	-88 405
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån		100 000	66 417	100 000	66 417
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		0	0	1 876	-6 124
Erhållet aktieägartillskott		0	1 602	0	1 602
Lämnade koncernbidrag		-3 861	-5 706	-3 861	-5 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 139	62 313	98 015	56 189
Årets kassaflöde		0	0	0	0

M



Varbergs Fastighets AB

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1

Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från och med februari 2023 har bolaget infört å contofakturering som den primära faktureringsmetoden för kommunala byggprojekt.

För att ge en mer rättvisande bild har koncernvalutakonto omklassificerats från kassa och bank till fordran/skuld Varbergs kommun.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

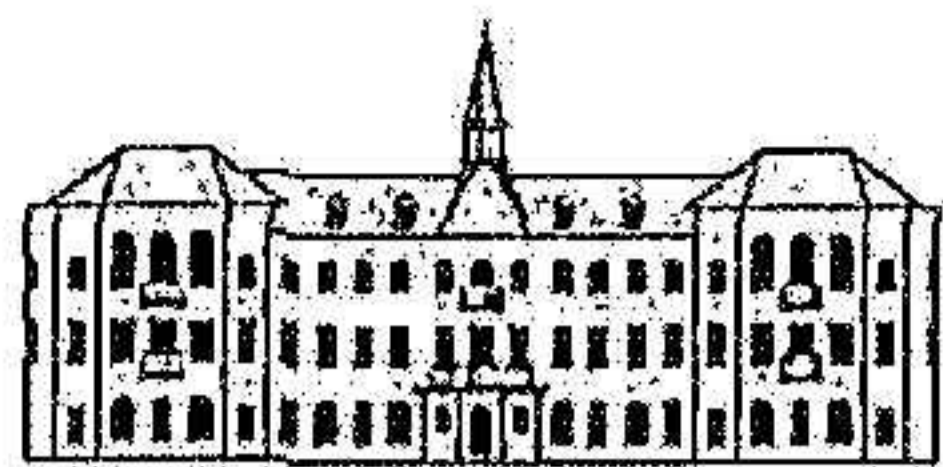
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde om de beräknas ge företaget ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad när de uppkommer.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

m



Varbergs Fastighets AB

Byggnad/komponent	
Platta/grund	35-100 år
Stomme	30-100 år
Stomkompletteringar	30-50 år
Fönster/dörrar	10-35 år
Utvändigt ytskikt	10-60 år
Tak	15-40 år
Invändigt ytskikt	7-30 år
Ventilation	15-45 år
El	15-40 år
Värme	15-45 år
Vatten och avlopp	15-45 år
Pool på tak	20 år
Markanläggningar	15-20 år
Inventarier/byggnadsinventarier	5-15 år
Hysesgäst Anpassningar	Över kontraktstid
Mark	-

Avvikande från ovanstående är flyktingbostäder byggda som paviljonger, dessa har en avskrivningstid på 10-15 år, vilket beror på bygglov samt bedömd livslängd. Några fastigheter har också en tidigare restpost med avskrivningstid på 60-80 år. Variationerna i avskrivningstider beror på att det är flera olika typer av fastigheter.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att värdet för tillgång minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs det ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs det per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar i posten avskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

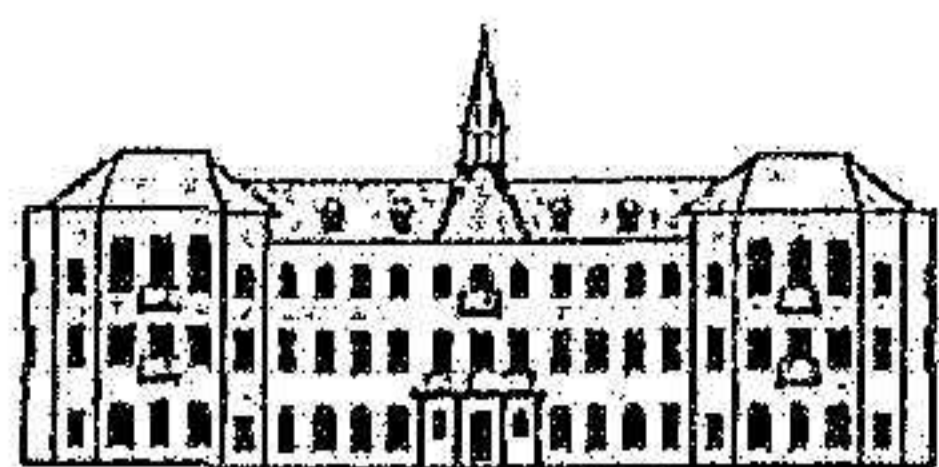
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilken klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.



Varbergs Fastighets AB

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten avskrivningar.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattningar).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att dela ut en ersättning.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Planer för vilka pensionspremier som betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

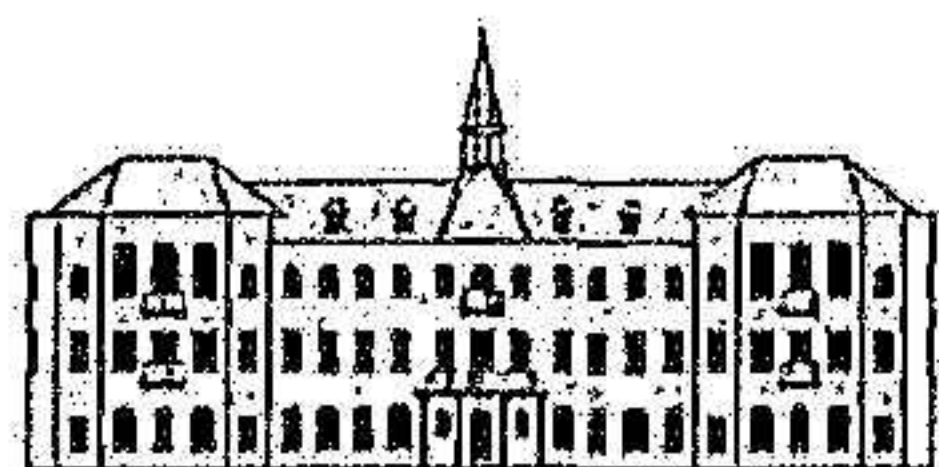
Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avslutar en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämnar ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

3



Varbergs Fastighets AB

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skattregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal- löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränta och utdelning

Intäkter redovisas när ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektiv räntemetod. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat bolagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

M



Varbergs Fastighets AB

Bokslutsdispositioner

Förändringen av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncernuppgifter

Moderföretaget Varbergs Fastighets AB ingår i en koncern med dotterföretaget Kurorten 1 i Varberg KB, org.nummer 916822-5754.

Not 2	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Övriga rörelseintäkter				
Debiterad el, värme och vatten	3 548	3 535	3 548	3 535
Försäkringsersättningar	897	80	897	80
Övriga intäkter	9 553	4 894	9 553	4 894
Redovisat värde vid årets slut	13 998	8 509	13 998	8 509

Not 3	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
<i>Revisionstjänst Falkenberg AB</i>				
Revisionsuppdrag	-85	-107	-85	-107
Rådgivning	-35	-8	-35	-8
Vid årets slut	-120	-115	-120	-115
<i>Lekmannarevisorer</i>				
Revisionsuppdrag	-31	-18	-31	-18
Vid årets slut	-31	-18	-31	-18
Redovisat värde vid årets slut	-151	-133	-151	-133



Varbergs Fastighets AB

2024041513948

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda	41	38	41	38
Varav kvinnor	46%	48%	46%	48%
Redovisning av könsfördelning i företagsledning				
Andel kvinnor i styrelsen	63%	40%	63%	40%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	45%	50%	45%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse och VD	-1 837	-1 636	-1 837	-1 636
Övriga anställda	-21 065	-17 463	-21 065	-17 463
Sociala kostnader	-6 977	-5 826	-6 977	-5 826
(varav pensionskostnader VD)	-381	-281	-381	-281
(varav pensionskostnader övriga)	-2 324	-1 536	-2 324	-1 536
Övriga personalkostnader	-1 900	-1 642	-1 900	-1 642
Redovisat värde vid årets slut	-31 779	-26 567	-31 779	-26 567

Not 5 Avskrivning enligt plan	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader, mark och markanläggningar	-31 791	-30 791	-30 948	-29 776
Inventarier, verktyg och installationer	-2 966	-2 965	-2 816	-2 861
Nedskrivning	0	-4 200	0	-4 200
Aterföring av tidigare gjord nedskrivning	0	5 400	0	3 900
Redovisat värde vid årets slut	-34 757	-32 556	-33 764	-32 937

Not 6 Operationell leasing	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-203	-288	-203	-288
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-73	-454	-73	-454
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-372	-423	-372	-423
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	132 935	117 564	132 935	117 564
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	333 850	322 698	333 850	322 698
Förfaller till betalning senare än fem år	212 561	123 615	212 561	123 615
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	121 002	110 718	121 002	110 718

Not 7 Resultatandelar från koncernföretag	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	0	1 459
Summa	0	0	0	1 459

M



Varbergs Fastighets AB

2024041513949

Not 8 Bokslutsdispositioner	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	0	0	-794	-302
Koncernbidrag	-3 693	-6 881	-3 693	-6 881
Summa	-3 693	-6 881	-4 487	-7 183

Not 9 Skatt på årets resultat	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-1 606	-1 614	-1 441	-1 543
Redovisat värde vid årets slut	-1 606	-1 614	-1 441	-1 543
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	11 213	7 709	10 419	7 366
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 310	-1 588	-2 146	-1 517
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23	-27	-21	-27
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9	1	9	1
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	718	0	718	0
Redovisad skattekostnad	-1 606	-1 614	-1 441	-1 543

Not 10 Byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 174 480	1 134 437	1 120 709	1 086 401
Nyanskaffningar	12 647	21 803	12 647	16 068
Omklassificeringar	47 869	18 240	47 869	18 240
Vid årets slut	1 234 996	1 174 480	1 181 225	1 120 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-353 963	-323 172	-346 661	-316 885
Årets avskrivning enligt plan	-31 791	-30 791	-30 947	-29 776
Vid årets slut	-385 754	-353 963	-377 608	-346 661
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-36 886	-38 086	-19 800	-19 500
Under året återförda nedskrivningar	0	5 400	0	3 900
Årets nedskrivningar	0	-4 200	0	-4 200
Vid årets slut	-36 886	-36 886	-19 800	-19 800
Redovisat värde vid årets slut	812 356	783 631	783 817	754 248

m



Varbergs Fastighets AB

2024041513950

Not 10 Byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fastigheter - bokfört värde				
Läkaren 9 (Stadshotellet mff)	180 810	139 115	180 810	139 115
Societen 1	12 316	10 562	12 316	10 562
Nöjesparken 1	74 813	76 940	74 813	76 940
Knutsböke 1:3, 1:12, 1:14, 1:17 (Åkulla friluftsgård)	17 851	18 633	17 851	18 633
Lorensberg 18	75 684	77 117	75 684	77 117
Briggen 4	14 599	15 066	14 599	15 066
Kanngjutaren 1:24	7 616	7 761	7 616	7 761
Kv. Postmästaren	20 945	21 330	20 945	21 330
Kyrkoherden 5	939	977	939	977
Rådhuset 20	26 745	27 666	26 745	27 666
Björnen 7	54 260	56 757	54 260	56 757
Getakärr 9:9	17 459	18 664	17 459	18 664
Skepparen 19 (Varmbadhuset)	28 539	29 383	0	0
Getakärr 9:14 (Campus)	103 854	104 792	103 854	104 792
Getakärr 9:14 (Hamnpaviljongen)	9 645	9 886	9 645	9 886
Getakärr 5:129 (Apelmkstrand)	18 145	18 790	18 145	18 790
Getakärr 3:63 (Fästningsterrassen)	24 472	21 441	24 472	21 441
L:a Magasinet	967	1 038	967	1 038
Trädgården	42 009	42 384	42 009	42 384
Paviljonger	41 246	47 645	41 246	47 645
Tullhuset inkl servicebyggnad hamnen	19 914	20 327	19 914	20 327
Komedianten 1	6 770	4 364	6 770	4 364
Prostlyckan 4	4 552	4 640	4 552	4 640
Kåsa Bastu	2 925	3 154	2 925	3 154
Kallbadhuset	5 281	5 199	5 281	5 199
Redovisat värde vid årets slut	812 356	783 631	783 817	754 248

Not 11 Upplysningar om verkligt värde på byggnader och mark	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 593 360	1 366 950	1 563 360	1 342 550
Årets förändring	0	226 410	0	220 810
Vid årets slut	1 593 360	1 593 360	1 563 360	1 563 360

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	91 963	91 247	91 130	90 715
Nyanskaffningar	5 941	716	5 940	415
Vid årets slut	97 904	91 963	97 070	91 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-81 157	-78 193	-80 817	-77 956
Årets avskrivning enligt plan	-2 966	-2 964	-2 816	-2 861
Vid årets slut	-84 123	-81 157	-83 633	-80 817
Redovisat värde vid årets slut	13 781	10 806	13 437	10 313



Varbergs Fastighets AB

20240415 13951

Not 13 Pågående nybyggnationer	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	91 304	38 033	91 304	38 033
Nyanskaffningar	94 950	71 923	94 950	71 923
Avyttringar och utrangeringar	-141	-412	-141	-412
Omklassificeringar	-47 869	-18 240	-47 869	-18 240
Vid årets slut	138 244	91 304	138 244	91 304
Specifikation pågående nybyggnationer				
Stadshotellet	0	33 613	0	33 613
Kv Läkaren	0	6 748	0	6 748
Kv Postmästaren	97 388	14 916	97 388	14 916
P-hus Falkenbäck	34 007	25 520	34 007	25 520
Rotundan	2 922	0	2 922	0
Etemitbyggnad	560	0	560	0
Övriga projekt	3 367	10 507	3 367	10 507
Redovisat värde vid årets slut	138 244	91 304	138 244	91 304

Not 14 Andelar i koncernföretag	Moderbolag	
	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 869	1 410
Resultatandel från kommanditbolag	0	1 459
Redovisat värde vid årets slut	2 869	2 869

Specifikation över bolagets andelar i koncernföretag	Eget kapital	Andel i %	Redovisat värde
Kurorten 1 i Varberg KB org.nr 916822-5754, säte Varberg	3 329	99	2 869

Not 15 Kortfristig skuld/fordran hos Varbergs kommun	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Koncernkonto*	124 137	52 118	124 137	52 118
Övrigt	-1 129	23 587	-1 129	23 587
Summa	123 008	75 705	123 008	75 705

*Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av kommunen

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna hyror	2 875	3 694	2 875	3 694
Övriga poster	2 833	2 624	2 833	2 624
Redovisat värde vid årets slut	5 708	6 318	5 708	6 318

Not 17 Antal aktier	Moderbolag	
	2023	2022
Antal aktier	10 000	10 000
Redovisat antal vid årets slut	10 000	10 000



Varbergs Fastighets AB

2024041513952

Not 18 Disposition av vinst eller förlust	Moderbolag	
	2023	2022
Balanserade vinstmedel	102 297	94 872
Aktieägartillskott	0	1 602
Årets resultat	8 978	5 823
Stående vinstmedel	111 275	102 297
I ny räkning balanseras	111 275	102 297
Redovisat värde vid årets slut	111 275	102 297

Not 19 Obeskattade reserver	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	0	0	6 250	5 456
Redovisat värde vid årets slut	0	0	6 250	5 456

Not 20 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Koncern		Moderbolag	
	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	15 473	0	14 123
Nedskrivning byggnad	7 265	0	7 265	0
Redovisat värde vid årets slut	7 265	15 473	7 265	14 123
Föregående år				
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	13 867	0	12 683
Nedskrivning byggnad	7 265	0	7 265	0
Redovisat värde vid årets slut	7 265	13 867	7 265	12 683

Not 21 Långfristiga skulder till Varbergs kommun	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	872 270	772 270	872 270	772 270
Summa	872 270	772 270	872 270	772 270

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	9 065	10 775	9 065	10 775
Upplupna löner och sociala avgifter	1 691	1 413	1 691	1 413
Övriga poster	8 153	8 156	8 153	8 156
Summa	18 909	20 344	18 909	20 344

Not 23 Ej likviditetspåverkande poster i kassaflödesanalys	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar och nedskrivningar	34 757	32 556	33 764	32 938
Utrangering K3	141	413	141	412
Summa	34 898	32 969	33 905	33 350

3



Varbergs Fastighets AB

Styrelsens underskrifter

Varberg, 2024-03-14

Hanna Netterberg
Ordförande

Kent Norberg
Vice ordförande

Marie Lindén
Ledamot

Nathalie Nilsson
Ledamot

Pierre Ringborg
Ledamot

Martin Rylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Revisionstjänst Falkenberg AB

21/3-2024

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs fastighetsaktiebolag
Org.nr 556082-0705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-10. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varbergs fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

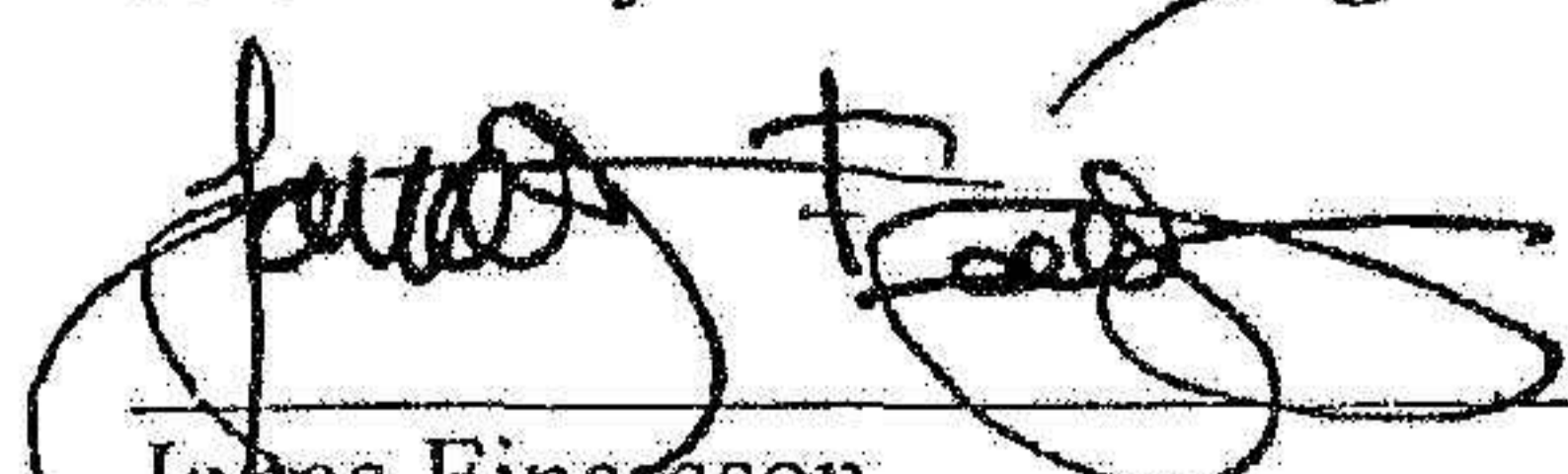
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

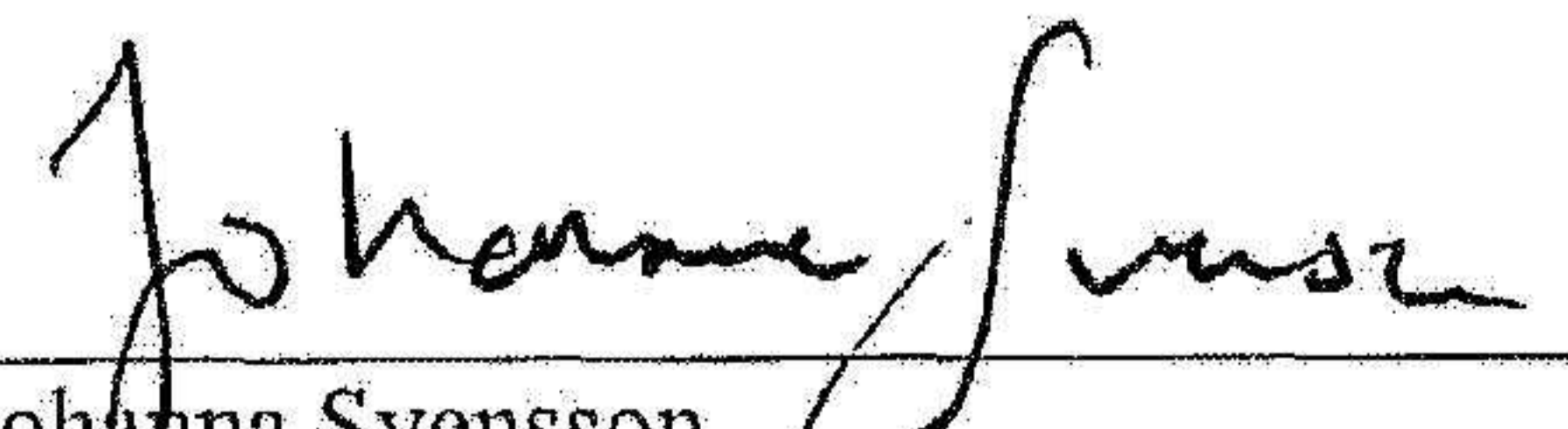
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falkenberg den 21 mars 2024

Revisionstjänst Falkenberg AB



Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor



Johanna Svensson
Auktoriserad revisor