



Varbergs Fastighets AB

50
—
1970
2020
—

VARBERGS STADSHOTELL & ASIA SPA

ORG. NR. 556082-0705

VARBERGS FASTIGHETS AB
ÅRS- & KONCERNREDOVISNING 2020

50 ÅR AV UTVECKLING FÖR VARBERG

Varbergs Fastighets AB:

VD har ordet	4
Kort om oss	8
Våra mål	10
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	12
Fastighetsförvaltning & -utveckling	16
Kommunala projekt	20
Parkering	24
Våra medarbetare	26
Våra kulturfastigheter	30

Ekonomisk information:

Förvaltningsberättelse	40
Förslag till disposition av företagets vinst	43
Resultaträkning	44
Balansräkning	44
Kassaflödesanalys	45
Noter	46

Underskrifter och rapporter:

Styrelsens underskrifter	54
Revisionsberättelse	55
Granskningsrapport	58

2020 – ETT ÅR SOM GÅR TILL HISTORIEN

Det sägs att inget år är det andra likt. Sällan har väl det varit mer träffande än just för år 2020. I en rådande pandemi blev vår förmåga att anpassa oss avgörande för vår gemensamma framtid. Trots många potentiella hinder drev vi våra största projekt någonsin tryggt framåt. Det digitala distansarbetet har fungerat, men vi har saknat det fysiska mötet.

Låt oss börja med något positivt. Att se mångmiljonprojekten Pingvinen, Varbergs nya is- och simarena och det särskilda boendet Midsommargården ta form, har varit inspirerande. Med framtidstro har äventyrliga rutschkanor monterats och vackra miljöer för de boende har anlagts. Båda projekten

genomförs med partnering som samarbetsform. Verksamhetens expertkunskap, genomtänkta materialval och erfarenhetsåterföring har lett arbetet framåt i två av VFABs, genom tiderna största projekt. Det blir ett nöje att lämna över dessa båda byggnader till respektive verksamheter under 2021.





Foto: Helen Treslow, VFAB

Varberg växer. Det råder ingen tvekan om att barnfamiljer förstått att Varberg är en fantastisk plats för barn att växa upp på. Beställningar på förskolor fortsätter att trilla in. Förskolorna Stenen i Tvååker och Klapperstenen på Breared byggs båda i korslimmat trä. En teknik som ger en mycket hållbar konstruktion och minskar klimatavtrycket. Byggtakten snabbas på när färdiga sektioner kommer levererade från fabrik. Uppå det har förskolan Stenens tak försetts med en 260 kvadratmeter stor yta solceller. Två spännande byggen att följa, som ligger helt rätt i tiden.

Först i Sverige. Även vårt interna miljöarbete på fastighetssidan har trappats upp. I oktober

gladdes vi åt den fantastiska nyheten, att vi tillsammans med ett annat fastighetsbolag, var först i Sverige med att certifieras enligt det nya systemet – Miljöbyggnad iDrift. Den komplexa byggnaden Arena Varberg har uppnått betygsnivån silver. Certifieringen är ett lagarbete där gemensamma ansträngningar var nyckeln till framgång. Det är såklart extra inspirerande och betydelsefullt att byggnaden delvis är en kulturfastighet.

Hyresgäster som kämpar. Visst är det trevligt att blicka tillbaka på de glada stunderna från 2020. Men vi har också fått se våra hyresgäster slita och vi har haft många bekymmersamma men goda dialoger med dem. Besöksnäringen och de-

taljhandeln är några av de branscher som drabbats hårt i Sverige under pandemin. Verksamheter som ger Varberg liv och fyller invånarnas tillvaro. Vi har försökt stötta upp med kreativa kampanjer, hyreslättnader, statligt stöd och peppande ord. Våra hyresgästers resultat speglas såklart av det rådande läget.

Även VFAB påverkas, men utifrån förutsättningarna gör vi ett bra resultat och står starka inför framtiden.

Flygande start. I Åkulla har vår nya operatör haft fullt upp med att möta friluftstörstande invånare. En trend som fått ytterligare uppsving under pandemin. Lagom till semestern stod Åkulla hotell klart och kan nu ta emot besökare som vill sova bekvämt med naturen precis utanför dörren.

Våra interna projekt blir fler och större. Vi går mot ökad produktion åt oss själva och näst på tur står parkeringsgaraget i kvarteret

Falkenbäck. Ett projekt som stötts och blötts en längre tid ser ut att bli verklighet, med byggstart under 2021.

Distansarbetande jubilar. Vi är stolta över att lyckats leverera på en så hög nivå som vi gjort under 2020. Distansarbete var nytt för många. Vi är vana vid att mötas och samarbeta både med varandra och med våra kunder. Det är tydligt att dessa möten ger kraft, energi och framåtanda. Vi håller tummarna för att det åter blir verklighet under kommande år.

Många jubilarer sköt fram sitt firande under 2020 – VFAB nödgades göra samma sak. Vi gav oss istället tid att gräva djupt i arkiven och lära känna våra fastigheters historia. Underhållande historier har varvats med sorgliga och det är rakt igenom tydligt att flera av våra fastigheter spelat en stor roll i Varbergs historia! Detta har vi paketerat i ett eget avsnitt i denna årsredovisning – som en 50-års-present från oss till er.





FASTIGHETSFÖRVALTNING

4

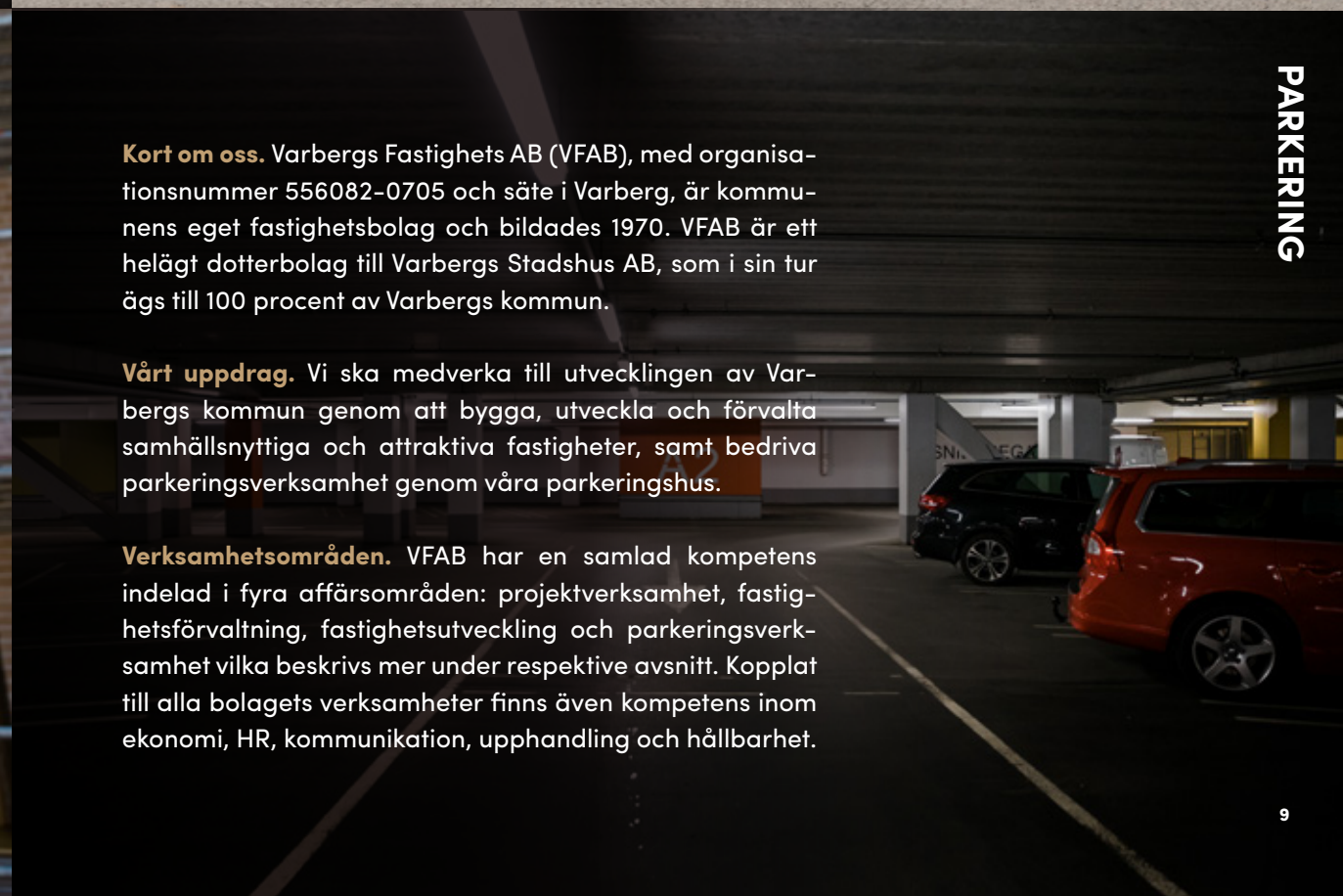
AFFÄRSOMRÅDEN



BYGGPROJEKTLEDNING



FASTIGHETSUTVECKLING



PARKERING

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. VFAB har en samlad kompetens indelad i fyra affärsområden: projektverksamhet, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och parkeringsverksamhet vilka beskrivs mer under respektive avsnitt. Kopplat till alla bolagets verksamheter finns även kompetens inom ekonomi, HR, kommunikation, upphandling och hållbarhet.

VÅRA MÅL

AHA: Attraktiva, hållbara och affärsmässiga - detta är våra strategiska målområden. Målen beskriver hur vi ska arbeta, hur vi ska bemöta medarbetare, kunder och samarbetspartners. Samt hur vi bidrar till att förverkliga Varbergs vision, Västkustens kreativa mittpunkt.

Till våra strategiska målområden har vi kopplat 11 affärsmål samt vårt övriga målarbete.

MÅLUPPFYLLNAD
73%

Attraktiva

Vi ska vara en attraktiv part för våra kunder, medarbetare och samarbetspartners.

Vi har påbörjat arbetet med att skicka ut årliga enkäter till våra hyresgäster. Alla medarbetare har genomfört en utbildning i individuell målsättning och vi har gjort flera insatser i våra parkeringsanläggningar för en bättre upplevelse. Detta sammantaget gör att vi stärkt oss i målområde Attraktiva.

Attraktiva åtgärder under 2020:

Vi har samlat in hyresgästers och parkörers upplevelse av våra fastigheter.

Våra digitala system i parkeringshusen har finkalibrerats.

Skadeståndspengar vi fick in efter att ett av våra parkeringshus vandaliserats, investerades i ett samverkansprojekt med ungdomar.

En ny modell för hur varje medarbetare arbetar med utvecklingsmål och kompetensutveckling har antagits.

MÅLUPPFYLLNAD
93%

Hållbara

Med fokus på hållbarhet i alla våra verksamheter tar vi ansvar för Varberg idag och i morgon.

Tillsammans med ett annat fastighetsbolag blev vi först i Sverige att certifieras i Miljöbyggnad iDrift. Solcellsatsningar, nya rutiner för energiuppföljning samt bidrag till den biologiska mångfalden. Detta är insatser som gör att vi stärkt oss i målområdet Hållbara.

Hållbara åtgärder under 2020:

Arena Varberg certifierades i Miljöbyggnad iDrift. Betygsnivå silver.

En ny metod för energiuppföljning är på plats.

Vi har minskat vår energiförbrukning och ökat vår egen produktion. Främst i form av solceller.

Två bikupor har etablerats i Nöjesparkens södra del.

MÅLUPPFYLLNAD
67%

Affärsmässiga

Genom att vara affärsmässiga skapar vi förutsättningar för att bidra till Varbergs utveckling.

Vi fick snabbt ställa om för att möta och hjälpa våra hyresgäster i spåren av pandemin. Vi förberedde byggbranschen på kommande upphandlingar i tidigt skede och har genom detta sett ökat söktryck. Detta är insatser som stärkt oss i målområde Affärsmässiga.

Affärsmässiga åtgärder under 2020:

Våra upphandlingar annonseras ut på förhand.

Fördjupande entreprenördialoger.

Arbetat med och stöttat våra hyresgäster under Corona-krisen.

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR



Hållbarhet är något vi beaktar i alla bolagets affärer. Våra lösningar ska fungera både kort- och långsiktigt. De globala målen och Varbergs kommuns hållbarhetsmål 2017-2025 ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar strukturerat med hållbarhet – ekologisk, ekonomisk och social.

Klimat på agendan. Sverige har som mål att bli klimatneutralt till år 2045. För att nå Agenda 2030 och de globala målen krävs systematiskt arbete och en långsiktig inriktning. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Vi som bygg- och fastighetsbolag har ett ansvar att bidra till att minska utsläppen.

För att bredda och integrera miljö- och klimatfrågor i alla bolagets avdelningar har VFAB under 2020 inrättat ett miljö- och klimatråd. Syftet är att stärka och driva på det interna miljöarbetet – genom att bland annat utveckla strategier, följa upp mål och handlingsplaner samt utvärdera genomförda åtgärder.

Klimatbokslut. Sedan 2016 har VFAB gjort systematisk kartläggning av verksamhetens klimatpåverkan enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol*. Syftet med kartläggningen är att identifiera och minska vår klimatpåverkan. I byggbranschen finns stora indirekta utsläpp, vilka kan vara svåra att kartlägga. VFAB har under 2020 fortsatt detta arbetet.

Samhällsnytta. I vår service till hyresgäster tänker vi långsiktigt. Genom att implementera fler funktioner i vårt fastighetssystem, möjliggör vi god framförhållning i vår underhållsplanering. Allt förbättringsarbete ska vara proaktivt och hållbart över tid. Det gynnar både oss

* Mätningarna görs i olika scope – Scope 1: direkta växthusgasutsläpp (som verksamheten har direkt kontroll över), Scope 2: indirekta utsläpp från elektricitet (förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla) och Scope 3: indirekta växthusgasutsläpp (utöver inköpt energi, som sker utanför verksamhetens gränser).

DETTA ÄR MÅLEN SOM VI SER ATT VÅR VERKSAMHET KAN PÅVERKA:

Välståndigt samhälle enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.	Livskraftigt ekosystem enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.	Hållbar resursanvändning enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.
---	---	---

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN:

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	10 MINSKAD OJÄMLIGHET	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	17 GENOMFÖRANDE OCH PARTNERSKAP
----------------------------------	--	------------------------------	---	---	--	--	---	--

och våra hyresgäster.

Vi deltar i ett flertal samverkansprojekt. Dels inom kommunen, men också i EU-projekt med deltagare från olika delar av samhället. Vi har gått en utbildning om hållbarhetsfrågor speciellt riktade till barn och unga. Under året har vi bland annat kikat på upplevelsen av stadskärnan, kopplat till en barnkonsekvensanalys. Genomfört ett ungdomsprojekt i parkeringshus Trädgården samt involverat barn i en digital dialog i ett förskoleprojekt.

Byggande. Tidigt i byggprojekten genomför vi en hållbarhetsbedömning, baserat på Varbergs kommuns hållbarhetsmål. Då identifieras åtgärder som kan hjälpa oss att välja smarta hållbarhetsinriktningar, som exempel materialval och arbetsmetoder efter lägsta livscykelkostnad. Under 2020 har VFAB arbetat med att utveckla denna process.

Ett långsiktigt och robust hållbarhetsarbete kräver att vi arbetar och tar ansvar tillsammans varpå vi deltar och bidrar i olika forum såsom strategiarbete, hållbarhetsnätverk och samverkansprojekt.

Krav på klimatdeklaration. I januari 2022 inför regeringen krav på att alla nya byggnader ska klimatdeklaras. Detta innebär att vi redan under 2021 behöver ha system och arbetssätt på plats när lagstiftningen börjar gälla. Under 2020 har vi utbildat oss i området och kan konstatera att klimatdeklarationerna kommer kräva att vi har kompetens att ställa rätt krav i våra upphandlingar. Under 2021 fortsätter arbetet med att skapa förutsättningar för de projekt som omfattas av det nya lagkravet.

Ekonomi. Antikorruption är fortsatt en viktig fråga för VFAB och vi följer upp samtliga kunder och leverantörer utifrån kreditrisker och skattesituation, för att tidigt kunna hitta varningssignaler om ekonomiska oegentligheter.

Energieffektiviseringsprojektet i vår fastighet Arena Varberg har beviljats Gröna lån av låneinstitutet Kommuninvest. För oss som fastighetsägare bidrar den gröna finansieringen även till att de miljörelaterade åtgärderna blir hållbara ur ett ekonomiskt perspektiv, genom möjlighet till lägre räntekostnader.

Miljö. Vi har som mål att minska andelen köpt energi i vårt fastighetsbestånd med 20%. Som en del i detta installerades för tre år sedan en större solcellsanläggning på Arena Varberg, vilket har bidragit till minskad energiförbrukning med cirka 20%. Under 2020 har vi installerat ytterligare tre solcellssatsningar - ApelvikStrand, kvarteret Björnen och Åkulla. Dessa investeringar innebär lägre energiförbrukning i byggnaderna och således även lägre energikostnader för våra hyresgäster.

Flera av våra byggnader är kulturfastigheter. Vi ser ett stort värde i att bevara den ursprungliga känslan och byggnadens själ, men anpassat till dagens samhälle. Detta innebär att vi behöver arbeta med innovativa lösningar

för att energieffektivisera och utveckla grönare fastigheter.

Medarbetare. Våra friskvårdssatsningar fick ta nya grepp under 2020. Istället för gemensam träning erbjöds alla medarbetare att boka tid med personlig tränare. Ett sätt att skapa sitt alldeles egna träningsupplägg med möjlig-

het att träna i covid-anpassad miljö. Vi möjliggjorde också för alla att skapa en mer hållbar mental kondition. Genom att delta i mindworkout-pass under ledning av specialister. Syftet med att utveckla sin mentala kondition är att förbättra förmågan att hantera stress i det ökade informationsflödet och vardagens snabba förändringstakt.

INTRESSENTDIALOG. I arbetet med att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor så har vi utgått från vad våra intressenter tycker är viktigt samt en självskattning, där identifierade brister har tagits i beaktning. VFAB har många intressenter och de främsta identifierade är: Ägare och politik / Medarbetare / Hyresgäster / Kommunen som beställare / Entreprenörer och leverantörer / Lokalsamhället / Tysta intressenter

INTRESSENTGRUPP	DIALOG	FRÅGOR I FOKUS	UPPFÖLJNING
STYRELSE	Workshop 2018 Styrelsemöte löpande	Antikorruption Upphandling Affärsmässighet	Regelbundna styrelsemöten Årlig fördjudad dialog
LEDNINGSGRUPP	Workshop 2018	Attraktiv arbetsgivare Upphandling Långsiktig affärsmässighet Samverkan	Regelbundna ledningsgruppsmöten
SAMTLIGA MEDARBETARE	Workshop 2018	VFABs ansvarstagande Arbetsmiljöfrågor	Medarbetarsamtal, utbildningar, medarbetarundersökning, arbetsplatsträffar
HYRESGÄSTER (två stycken)	Djupintervju 2018	Energieffektivisering Fastighetsförvaltning Samverkan	Hyresgästdialoger, nöjd kundindexmätningar
SAMHÄLLS- UTVECKLINGS- KONTORET (beställare)	Djupintervju 2018	Upphandling Byggkvalitet Byggkostnader	Löpande dialoger kring hållbarhet i byggprojekt
TYSTA INTRESSENTER	-	Framtidens invånare, klimatet, Varbergs kommuns hållbarhetsmål, de globala målen (Agenda 2030)	Löpande tagits in i arbetet, främst genom kommunens hållbarhetsmål



Foto: Lina Persson, VFAB



ETT TUFFT ÅR SOM VISAT OSS NYA VÄGAR

År 2020, året då vi som fastighetsägare testades. Pandemin ställde helt nya krav på dialog, flexibilitet och kreativitet vilket var det som fick visa vägen. Detta till trots, välkomnades en ny hyresgäst på en viktig handelsgata och i Åkulla stod 17 nya hotellrum klara. Glädjande var också att arbetet med miljöcertifieringen iDrift gav resultat - Arena Varberg certifierades som första byggnad i Sverige!

I takt med förändrade restriktioner har vi arbetat för att stötta våra hyresgästers utmaningar. En särskild projektgrupp sattes tidigt in, med fokus på omvärldsbevakning och tät dialog med hyresgästerna.

Besöksnäringen och handeln var två branscher som drabbades hårt omgående. Vi har försökt att dra vårt strå till stacken, både i stort och smått. Exempelvis hyreslättnader och möjlighet att installera en ringklocka utanför entrén. På så vis kan kunderna få service och kontakt med personal, utan att nödvändigtvis gå in i butiken.

För våra hyresgäster inom detaljhandeln gäller det att överleva tillsammans, "folk drar folk". Det var därför extra värdefullt, att vi mitt i krisen skrev kontrakt för en stor butikslokal på Torggatan, en Varbergs viktigaste handelsgator. Här har vi även placerat ut bänkar med filtar, lyktor och krukväxter för att bidra till en trevligare upplevelse av stadsrummet.

Stabilt och utökat bestånd. Vårt bestånd av fastigheter är stabilt. Vi har gjort ett förvärv under året. Köpet av postmästaren 14 inne-



bär att vi nu äger och har rådighet över hela kvarteret.

Vi har skrivit nya lokalkontrakt både i Varmbadhuset och Rådhuset.

På stadshotellet utvecklar vi och startar inom kort en ombyggnad av spa-avdelningen. Och för Tullhuset pågår utredning för att ställa om till hotellverksamhet.

De nya hyresgästerna för Åkulla Friluftsgård har trots, eller kanske tack vare pandemin, haft en fantastisk start.

Sportaktiviteter och konferenser i naturen ligger helt rätt i tiden. Precis i början av sommaren öppnade det nya hotellet med 17 rum. Anläggningen har haft hög beläggning under året.

Fler satsningar som gjorts är en ny latrin- och miljöstation. Och precis innan årets slut, blev en totalrenovering av köket klar.

Tillsammans med förskole- och grundskoleförvaltningen, har vi kopplat ett pilotprojekt till friluftsgården. Projektet syftar till att ge elever i årskurs 3 möjlighet att under en dag känna på friluftsliv. Lära om skog och mark samt ta del av områdets historia. Ur ett långsiktigt perspektiv handlar det om att få fler att känna sig bekväma med att ta sig ut i naturen.

Vår ansökan om certifiering av Arena Varberg, enligt Miljöbyggnad iDrift har blivit godkänd. Det innebär att vi tillsammans med ett annat fastighetsbolag blev först i Sverige. Tanken är att verktyget ska skapa miljö- och klimatnytta i befintliga byggnader. Det finns tre betygsnivåer – Guld, silver och brons. Arena Varberg har uppnått betygsnivån silver. Insatsen krävde lagarbete och gemensamma ansträngningar. Hyresgäst, drifttekniker, miljösamordnare

och fastighetsingenjör har varit delaktiga i arbetet. Näst på tur att certifieras är Åkulla hotell. Nu är vi insatta i systemet och vet vad som krävs. Vårt mål är att fyra fastigheter ska vara certifierade senast 2022.

Under 2020 har vi installerat tre solcells-satsningar - ApelvikStrand, kvarteret Björnen och Åkulla.

Näst på tur är att kartlägga information om våra fastigheters avfallshantering.



NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Byggavfall (CO2e)	0,3	6,1	3,8	-	-
Drift & underhållskostnad (kr/kvm)	182	183	154	-	-
Hysesintäkter (kr/kvm)	780	791	634	-	-
Investeringsvolym/anläggningstillgångar (%)	4,8	10,4	7,7	12,6	17,7
Vakansgrad (%)	0,5	0,6	0,1	-	-
Kundnöjdhet (index)	69,6	-	-	-	-

Att byggavfall har minskat jämfört med föregående år är på grund av färre investeringsprojekt. Hysesintäkter har minskat med 11 kr/kvm BTA och investeringar i våra anläggningstillgångar har minskat som resultat av pandemin från 10,4% till 4,8% från 2019. Vakansgraden har varit stadigt låg och landade på 0,5%. Kundnöjdheten är 69,6 (index), ett nyckeltal vi börjat följa från 2020.

VARBERG VÄXER OCH UTVECKLAS

Det är ett stabilt arbetslag som leder fastighetsinvesteringarna från volymstudie till färdigställande. Det här året har vi lagt grunden till ett flertal inflyttningar som sker under 2021. Dessutom står ett hundratal kontorsplatser i Stadshus A redo för Varbergs kommuns medarbetare när hemarbetets tid är förbi.

Varberg växer så det knakar och vi bygger för att möta dagens och framtidens behov. Vi har två förskolebyggen igång, i Tvååker och Breared och fler förskolor ligger i planeringen. De båda nuvarande förskoleprojekten är konceptförskolor och byggs parallellt med varandra. De byggs i massivt trä, en ny utmaning för oss. En fördel med materialvalet är minskat klimatavtryck. Trä är ett förnybart och hållbart material, som dessutom väger mindre än exempelvis betong, vilket bidrar till färre transporter. Därtill kan delar av konstruktionen prefabriceras och på vis skyddas från fukt.

Under hela 2020 har två av våra genom tiderna största projekt varit igång. Pingvinen, Varbergs nya is- och simarena samt det särskilda boendet Midsommargården. Samtliga byggprojekt har trots pandemin flutit enligt tidplan.

Det hållbara arbetet fortsätter att ta mark. Utöver kontinuerliga miljöronder och miljöpla-

ner hittar vi former för att anamma energi- och klimatstrategier. Vi medverkar i kommunala arbetsgrupper som behandlar byggnadsfrågor och har startat upp ett internt miljö- och klimatråd. Här arbetar vi aktivt med frågor på temat, samt med att sätta våra grundkrav och nivåer, vilka ska genomsyras i framtida projekt.

Det linjära arbetet möter utveckling och involvering när det fysiska mötet tidigt under pandemin försvann. Att möta de verksamheter som vi bygger för är både viktigt och givande.

Samtidigt som vårt linjära arbete måste flyta på, har vi gjort insatser lite utanför boxen. Under året har vi haft byggstart av tre förskolor där vi inte kunnat bjuda in till det klassiska spadtaget. Dessa fick istället bli digitala, lika så dialogen med våra yngsta invånare, barnen. Vi bad förskolebarnen ställa frågor till våra byggprojektledare, som vi sedan

besvarade i form av filmhälsningar. Nu kan barnen känna sig trygga i att de kommer kunna mysa i myshörna, svyscha ner för rutschkana och räkna med siffror även på den nya förskolan. Med kommunikativa insatser ser vi att det skapas bättre förutsättningar för alla parter som berörs av ett projekt.

Vi har visat på mod och nytänkande i våra upphandlingsmetoder. Dels har vi på förhand presentera vad vi på sikt ska upphandla. Det har lett till positiva reaktioner från entreprenörer, som nu har större möjlighet att planera och välja vilka projekt de ska fokusera på. Vi har också varit mer modiga och



Se film om
Stenens
förskola



Se film om
nya Bua
förskola



Se film om
Klapperstenens
förskola



noggranna i våra val av vilken metod vi ska använda vid upphandling. Vi ser både en kvalitativ och ekonomisk vinning i det grundarbetet. Den uppåtgående trenden av ökande byggkostnader är bruten och vi är på väg mot goda nivåer.

I **samarbete med AME**, arbetsmarknadsenheten, är vi på god väg att spika en samverkansprocess för att visa vårt sociala hänsynstagande. I våra framtida upphandlingar kommer vi göra ett tillägg, där vi vill att byggprojekt ska vara beredda att skapa plats för någon utanför arbetsmarknaden. Entreprenören kommer få

hjälp av AME att matcha en person. Tillsammans kommer vi sen supporta för att förväntningarna och processen ska vara tydlig. Någon gång under 2021 hoppas vi få se en effekt av det arbete som vi gjort tillsammans.

Den digitala omställningen som pandemin förde med sig har gått över förväntan. God aktivitet och prestigelöshet i att ställa frågor i digitala forum, har lett till replikerande mellan flera medarbetare. Detta i kombination med gemensamma utbildningar och ett projektdarråd har blivit en reaktor för utveckling och bidrar till varandras och projektens framgång.

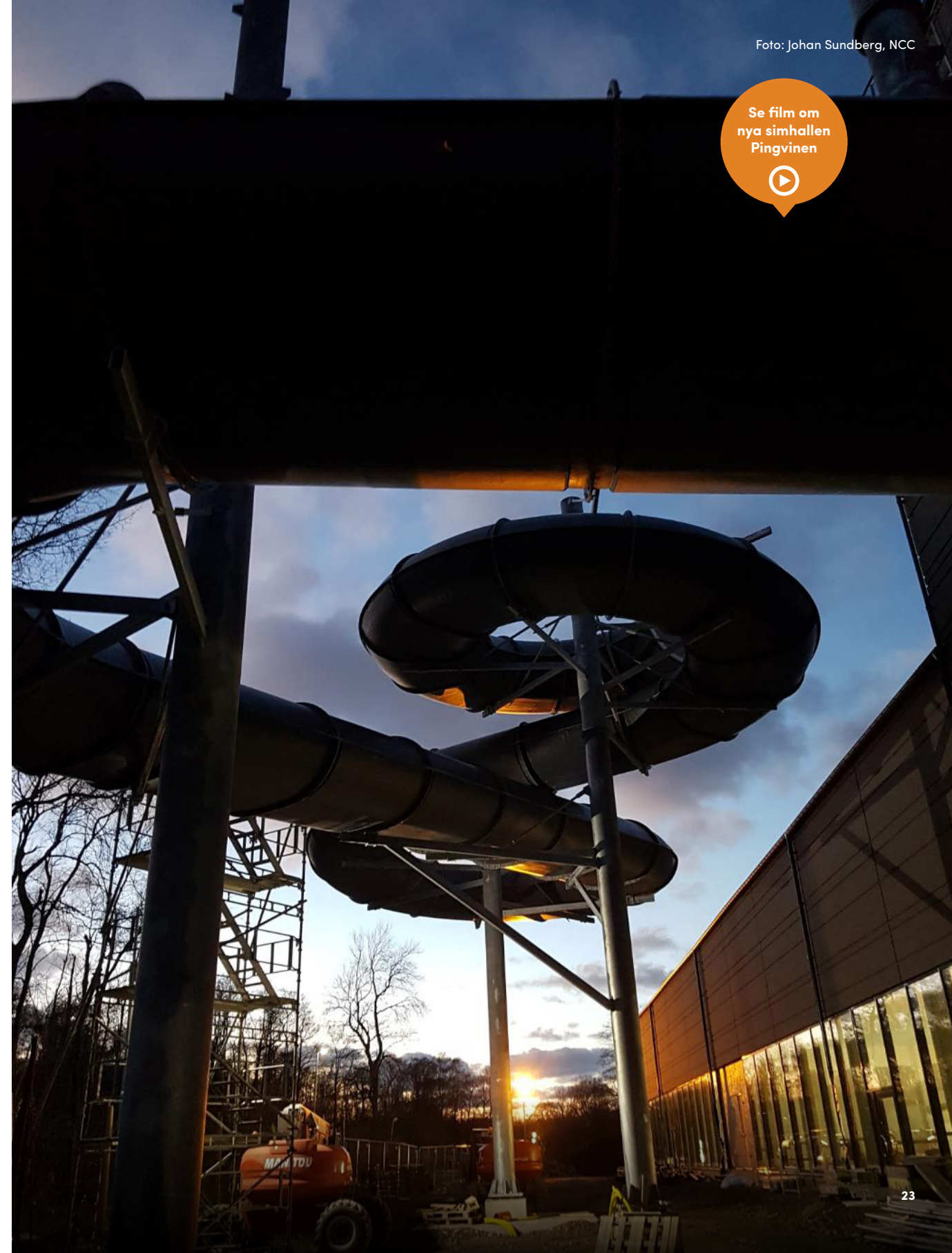


NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Konsultkostnad/projektering (tkr)	50,9	1 324,3	-	-	-
Produktionskostnad per barn (tkr)	384,0	417,3	-	-	-
Projektkostnad VFAB/BTA (tkr)	22,3	3,7	12,4	19,8	30,7
Projektkostnad VFAB/budget från projektdirektiv (%)	102,2	92,9	105,8	90,8	98,7
Avvikelser projektkostnad mot budget på avslutade projekt (mkr)	-1,2	3,2	-11,5	41,9	1,2
Byggavfall (CO2e)	87,7	7,9	31,9	28,3	-

Produktionskostnad per barn har minskat genom effektivt upphandlingsarbete. Projektkostnad har överstigit budget med 1,2 mkr 2020 jämfört med att vi byggde 3,2 mkr billigare mot budget 2019. Den markanta ökningen av byggavfall är på grund av att vi för 2020 mäter den totala mängden byggavfall från alla pågående projekt. Tidigare är mättes enbart byggavfall från avslutade projekt.

Se film om
nya simhallen
Pingvinen



PARKERING

ETT ANNORLUNDA PARKERINGSÅR

Pandemin satte sina spår och ledde till ett annorlunda år även för vår parkeringsverksamhet. Stora delar av året gapade flera av våra 1200 parkeringsplatser tomma. Vi fokuserade på att finkalibrera våra digitala system, förbereda inför stadens kommande utveckling och förvandla skadegörelse till konstverk. Allt med siktet inställt på 2021.

Parkeringsverksamheten påverkades även den av pandemin under året. Med våren i antågande gav myndigheter råd till allmänheten att jobba hemifrån och undvika längre resor. Detta gav direkta effekter på vår parkeringsverksamhet. Med färre besökare till staden blev det såklart också lägre beläggning i våra parkeringshus. Men under juli månad och en bit in i augusti kunde vi se att aktiviteten tog fart igen. Sommarstaden Varberg var ett attraktivt resmål i tider då "hemester" blev ett självklart val.

Inga stora förändringar är genomförda i våra parkeringshus det här året. De digitala system som vi satte igång under 2019 har finjusterats, kalibrerats och trimmats. Målbilden med de nya systemen var att, det ska vara lätt att göra rätt, vilket i sin tur minskar antalet kontrollavgifter. Dessa har halverats i antal och vi ser det som ett gott resultat. I öv-

rigt har vi underhållt våra parkeringshus med syfte att bibehålla vår standard.

Klotter och skadegörelse är dessvärre något vi sett en ökning av. Att hålla samma standard som tidigare kräver därför mer arbete. Vi har märkt att ungdomar, utan syfte att parkera, i större utsträckning uppehåller sig i våra anläggningar. Främst under helger och lov. Klotter, vandalisering och buskörning förekommer. Varje gång vi ser att skadegörelse skett, upprättar vi en anmälan.

Parkeringshus Trädgården är den anläggning som varit mest utsatt. Under 2019 tilldelades VFAB skadeståndspengar. Beslut togs att dessa skulle användas i ett projekt riktat till ungdomar och platsen där skadegörelsen skedde. Det ledde till ett samverkansprojekt som smyckade parkeringshus Trädgården med konst. Allt kopplat till den ursprungliga platsens DNA – Pehrsonska Trädgården. En


trädgård som anlades år 1865. 15 ungdomar samlades för en workshop och fick under vägledning skapa en färgstark trädgårdstolkning på en av parkeringshusets väggar.

Våra parkörer upplever att våra parkeringshus är tillgängliga. Det stod klart efter att vi sammanställt de kundundersökningar vi gjort under året. Så många som 90% tycker att våra parkeringshus är tillgängliga och att det är lätt att hitta en parkeringsplats.

Under 2020 har vi utvecklat en tjänst som möjliggör digitala tillstånd. Detta ska förenkla för dem som är i behov av långtids- och nattparkering. Det förberedande arbetet gjordes

under året, men effekten kommer att synas först 2021.

De framtida anläggningarna i Västerport och Falkenbäck är projekt som arbetas med under året. Vi har mött Västerportprojektet kontinuerligt för att planera parkeringshuset som ska byggas i den nya stadsdelen. Falkenbäck byggstart flyttades fram ytterligare, men förväntas komma igång i början av 2021. Parkeringsutveckling, strategier och mobilisering i samarbete med kommunen är ständigt pågående. Det är helt klart att vår stad står inför många spännande parkeringsutmaningar de närmaste åren.



NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Drift- och underhållskostnader/ parkeringsplats (kr/plats)	1 709	2 007	2 271	1 788	760
Genomsnittstid/parkeringstillfälle (min/tillfälle)	90,1	-	-	-	-
Kontrollavgifter (antal)	1 010	1 875	3 150	3 924	-
Kundnöjdhet (index)	95,2	96,4	-	-	-
Parkeringsplatser med laddningsmöjlighet (%)	2,9	2,9	2,9	2,8	0,6

2020 var första året med vårt digitala parkeringssystem vilket innebär att mätning av genomsnittstid i minuter per parkeringstillfälle är ett nyckeltal vi börjat följa från detta år. Trenden att kontrollavgifterna minskat sedan 2017 beror delvis på ökad information i våra anläggningar samt införandet av det digitala parkeringssystemet 2019.

MEDARBETARE

NYCKELN TILL 50 FRAMGÅNGSRIKA ÅR

År 2020 blev våra medarbetare experter på att ställa om. Distansarbete blev med kort varsel vår vardag och de digitala lösningarna nödvändiga. Vi höll i och vi höll ut och gjorde vårt bästa för att ställa om, istället för att ställa in.

Det hann bara gå ett par månader in på det nya året så slog pandemin till med full kraft. Myndigheterna gav ganska snabbt råd kring distansarbete och uppmaning till arbetsgivare att möjliggöra detta. VFAB agerade så snabbt som möjligt. Utbildningar och konferenser ställdes om till digitala plattformar eller flyttades fram.

På medarbetarwebben uppdaterade vi kontinuerligt med information om hur vår verksamhet skulle anpassas utifrån rådande restriktioner.

Att leda på distans ställer nya krav och kräver kreativitet. Med hjälp av digitala mötesforum och en flexibilitet hos ledning och medarbetare, har det hela flutit på bra.

Vår årliga arbetsmiljöromd fokuserade på att se hur våra medarbetare upplevde den annorlunda arbetsmiljön. Dels för de som jobbat hemifrån, men också säkerställa att de som varit på kontoret känt sig trygga. Eftersom många funktioner kunnat jobba hemifrån har mängden korttidssjuk-skrivning inte ökat något nämnvärt. Däremot ser vi att vård av barn och långtidssjuk-



NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Medeltal anställda	35	32	30	25	22
Ålder <30 år (%)	8	6	10	8	5
Ålder 30-39 år (%)	43	47	40	48	41
Ålder 40-49 år (%)	23	19	30	16	27
Ålder 50-59 år (%)	23	25	20	20	18
Ålder >60 år (%)	3	3	0	8	9
Kvinnor (%)	49	55	57	53	49
Medarbetarundersökning (index)*	-	66	69	78	-
Sjukfrånvaro (%)	3,2	1,7	1,0	2,0	1,6

* Genomfördes ingen 2020. Medarbetarundersökningen är under omarbeting.

skrivning har ökat. Hållbart arbetsliv är något vi behöver ta extra i beaktning framöver för att hindra en negativ trend med långtidssjuk-skrivningar.

Inom HR-arbetet har vi under året gjort en översyn, genomarbetat strukturer och tydliggjort strategier. Dessutom ser vi över rekryteringsarbetet och löneprocessen – den ska vara utkommunicerad, välkänd och tydlig för alla medarbetare.



Individuellt målarbete startade upp efter sommaren 2020. Alla medarbetare gavs chans att medverka vid två utbildningstillfällen och en guidebok togs fram som stöd. Det finns flera anledningar och syften med individuella mål inom VFAB. De viktigaste är – Ökat fokus på utveckling och förbättringar, ökad kreativitet och initiativkraft, tydligare förväntningar samt bättre synlighet för vad vi gör. Alla medarbetare har själva arbetat fram ett lärande- och ett utvecklingsmål.

I diskussioner om vår värdegrund landade vi i att anamma samma ledord och förhållnings-sätt som redan finns i vår vision. Detta ger bättre förutsättningar till att det blir en naturlig del i arbetet. Som vägledning för våra medarbetare är då ledorden – Nytänkande, kunskap, framåtanda och mod. Förhållningssättet är delaktighet och hållbarhet. För att hålla vision och värdegrund levande i vår arbetsvardag behöver vi arbeta med det kontinuerligt.

Flera spännande mötesplatser var planerade för 2020, där delaktighet stod högt på agendan. Vi skulle möta elever från högskolan och gymnasiet i olika forum för att belysa olika yrken och öka ungdomars valkompetens. Men på grund av rådande omständigheter ställdes detta som så mycket annat in.

Vi har öppnat upp vår arbetsplats för LIA-studerande under året som gått. Med siktet inställt på att kunna fortsätta hjälpa studerande att få en inblick i arbetslivet.

Som arbetsgivare vill vi möjliggöra för våra medarbetare att skapa balans mellan arbets- och privatliv. Vi vill erbjuda både utvecklande utmaningar och kompetensutveckling - Vara en hållbar och attraktiv arbetsplats!



Se film om
VFAB
50 år



KULTURFASTIGHETER

Vi fyller 50!

50
1970
2020

Våren 2020 drabbas Sverige och världen av en pandemi. Coronavirusutbrottet slår hårt och kraftfullt. På bara ett par månader förändras vardagen för miljontals människor. Flera myndighetsåtgärder vidtas i Sverige. I slutet av mars förbjuds allmänna sammankomster och offentliga tillställningar med fler än 50 personer. I november sjunker den siffran till att endast åtta personer tillåts mötas. Restriktioner som håller i sig året ut.

Att fira en stolt 50-åring med fest finns därför inte på kartan. Men det är inte bara festligheter som står på agendan under vårt jubileumsår. Vi ska även lära oss mer om våra kulturfastigheter, gräva djupt i arkiven – för att belysa dessa vackra och för Varbergs historia viktiga byggnader. Det leder till ett mycket spännande arbete. Var och en av våra nio kulturfastigheter visar sig bära på en händelserik historia. De flesta är underhållande, en del är sorgliga och någon är gåtfull. Vi vill lära känna våra fastigheter på djupet. Inte bara material och byggår, utan också om livet innanför väggarna i dessa anrika byggnader.



Att söka och finna historia. Vi lånar hela hyllan om vår stads lokalhistoria från biblioteket. Med hjälp av välskrivna böcker som utgivits av bland annat Hembygdsföreningen Gamla Varberg, i utförliga rapporter från Kulturmiljö Halland och historiska foton från Hallands Kulturhistoriska museum, lär vi oss mer och mer. Arkitekter, byggmästare, byggår, historiska verksamheter och renoveringar faller på plats. Vår lilla stads historia är fantastisk och det är lätt hänt att bli uppslukad av alla vackra historier.

Vi märker upp våra hus med mässingsplaketter. Vi bestämde oss tidigt för att märka upp våra kulturfastigheter med mässingsplaketter. Där ska förbipasserande kunna ta del av några rader om husets historia. Vi tar hjälp av lokalhistoriker och författare till böcker om Varbergs historia när det är dags för korrekturläsning, värdefull hjälp.

Den 29 juni, på dagen 50 år efter att VFAB köpt kvarteret Läkaren och således Varbergs Stadshotell, sätts så den första plaketten upp på denna fastighet. Vår styrelseordförande Gösta Bergenheim och drifttekniker Lars-Bertil Johansson hjälps åt att skruva upp skylten.

Byggmästare och arkitekter. Att finna byggnadernas arkitekter, byggmästare och byggår, är i de allra flesta fall enkelt. Våra fastigheter är ju trots allt välkända i staden och kan nästin-till ses som egna små destinationer. Rådhuset visar sig vara äldst med sina 155 år. Nöjesparkens teaterbyggnad är yngst, med sina dryga 80 år. Tvillinghusen – de vackra spegelvända husen som ligger i närheten av järnvägsstationen visar sig däremot vara gåtfulla. Trots idoga försök lyckas vi varken finna byggår eller vem som var upphovsman till de ståtliga stenhusen. Med hjälp från kommunarkivet har vi lyckats få fatt i ett bygglov daterat till den 2 maj år 1890. I protokollen kan vi läsa vilka som ansökt om bygglov, men därefter är det stopp igen. Tills vidare är de här båda husen till viss del, en gåtfull historia.

Klart är att den som ritat de två stenhusen, inspirerats av den florentinska renässansen. Historien gör också gällande att nytillresta bad- och kurortsturister skulle välkomnas av en paradgata. Men varför Tvillinghusen uppfördes, mer än av estetiska skäl får vi gräva vidare i. Tills vi finner svar får vi fortsätta njuta av Varbergs två små hemlighetsfulla italienska palats som är klassificerade till klass B i bevarandeklassen. VFAB köpte Tvillinghusen av Varbergs kommun våren 2018.

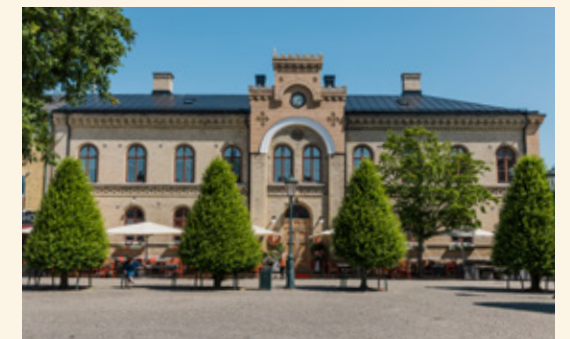


Stadsbranden som formade staden

Den stora stadsbranden år 1863 förändrade Varbergs stadsbild helt. Branden som härjade var obarmhärtig. Runt 1000 personer förlorade sina hem när 16 av stadens 32 kvarter brann ner. De flesta husen på och runt torget var byggda i trä och elden fick snabbt fart. Efter branden behövde många beslut kring plan- och byggfrågor tas. Ett beslut som togs var att staden behövde anställa en stadsarkitekt. Valet föll på Frans Jacob Heilborn. Heilborn insåg vikten av att bygga hus i brandsäkra material och runt stadens torg var det nu ett krav att husen skulle uppföras i sten eller tegel.

Ett av Heilborns uppdrag var att rita ett nytt Rådhus. Huset blev starten för det ökade stenhusbygandet i Varberg och har kommit att bli en av stadens viktigaste karaktärsbyggnader med sin medeltida tegelarkitektur. Rådhuset har klass A i bevarandeklassen.

VFAB tog över fastigheten år 2014. Kort därefter var det med varsamma händer en omfattande renovering startade. December 2017 var renoveringen klar. Även om planlösningen förändrats finns värdefulla detaljer bevarade som minner om svunna tider. Spegeldörrar, dörrfoder och stuckaturer har bevarats och råvinden har förvandlats till moderna lokaler med historisk charm.





Ångbåtlinje och järnvägsförbindelser

Några år före den stora stadsbranden, på 1840-talet, hade Varbergs stad tagit över ansvaret för hamnen. Här gjordes en omfattande utbyggnad och Varberg fick med tiden regelbunden ångbåtstrafik och sedermera järnvägstrafik. Godsvolymerna blev större och det var tydligt att Tullen behövde bättre lokaler.

Stadsfullmäktige beslutade att uppföra en ny tullhusbyggnad i hamnen. År 1883 byggdes nuvarande Tullhus. Den eleganta byggnaden ritades av stadsingenjör Henrik Holmberg. Han inkom med tre förslag och stadsfullmäktiges val föll på det största al-

ternativet. Holmberg gjorde ett stilsäkert val när han ritade huset i nordtysk renässansstil. I 130 år, fram till och med år 2003 bedrevs tullverksamhet i huset.

Ett flertal om- och tillbyggnader har gjorts genom åren. En av de större skedde på 1920-talet. Även Tullhuset är graderat till den högsta bevarandeklassen, klass A. Det är husets exteriör som främst ses ha kulturhistoriskt värde. VFAB har ägt och förvaltat huset sedan år 2017. Samma år uppfördes fem takkupor och samtidigt inreddes vindsvåningen. Förändringar utvändigt har gjorts i samklang med byggnadens arkitektur.



Varbergs kurortstradition är lång. En hälsokälla i Apelviken blev startskottet för Varbergs badortskarriär år 1811 och det blev mode att åka på kurort och "dricka brunn". Tron på kurortens framtid var stor och Brunnsalongen, Societetshusets föregångare i Brunnsparken, skulle ersättas med något nytt och modernt. Ett nytt badbolag i staden valde att satsa. I samband med att turismen tog fart hade ett promenadstråk anlagts från Brunnsparken ner till havet. Societetshusets placering knöts ihop med hav och badhus.

Arkitekten Adrian C. Peterson från Göteborg är arkitekten bakom huset. Huset ritades i en morisk stil, som ansågs extra lämplig för byggnader som hade anknytning till badande. År 1883 startade bygget och tre år senare, 1886 stod det klart. Societetshuset byggmästare var boråsaren C J Friberg. Han var ägare av Nya snickerifabriken i Borås. Friberg lät tillverka fönster, dörrar, lister och annan

trädekor i sin fabrik. Det monteringsfärdiga huset fraktades sedan via järnvägen med tåg från Borås till Varberg.

Societetshuset byggnadsminnesförklarades år 1980 och är således klassificerad till klass A i bevarandeklassen. Huset har genomgått ombyggnader och renoveringar genom åren, men snickarglädjen är kvar och festsalen är nästintill intakt. VFAB står som ägare sedan år 1993.





Modernt projekt i tiden

Den 23 augusti 1902 hissades unionsflaggan till invigning, matsalen var dukad för fest och i källaren drog stadens första offentliga elverk igång. Från hotellets alla fönster lyste det elektriska ljuset. Varbergarna fick beskåda ett imponerande bygge. Så sägs det ha gått till när Varbergs stadshus, nuvarande Varbergs stadshotell slog upp portarna. Arkitekt var Ola Anderson och byggmästare Johannes Nilsson. Men det hela startade under 1890-talet. I staden levde då två herrar som haft stor inverkan – Hugo Gerlach, stadsfullmäktiges ordförande och Alfred Lundgren, klockare som sedermera blev riksdagsman. Det var den senare som år 1898 lade in en motion om uppförandet av byggnaden. Han föreslog att handelsbutiker skulle finnas på nedre botten och att huset skulle ha en salong som passade för större sammanträden och festligheter.

Huset har sedan dess haft en rad olika funktioner, men hotellverksamhet har bestått och varit i drift under alla år. Den kontinuiteten gör att det finns det ett kulturhistoriskt värde. Varbergs stadshotell är bedömt till klass B i bevarandeklassen. Genom åren har ett flertal till- och ombyggnader utförts både interiört och exteriört. Festsalen som Alfred Lundgren förespråkade redan 1898 är fortfarande i bruk. Spegelsalen är storslagen med välbevarade takmålningar. Det nybildade Varbergs Fastighets AB köpte kvarteret Läkaren med Varbergs Stadshotell av Varbergs stad år 1970.

Sedan 1994 har den anrika byggnaden tagits med på en ny resa, mot öster. Dagens hotellgäst kan med lätthet finna lugn och välbefinnande i den prisbelönta spa-avdelningen med asiatiskt tema.



Skandinaviens finaste badhus

Varbergs nuvarande varmbadhus är det tredje i ordningen. Placeringen för de två tidigare har varit i samma område. På pingstaften år 1925 invigde landshövding Axel Mörner, vårt nuvarande varmbadhus, Sveriges då enda varmbadhus med saltvatten. Den 12,5 meter långa bassängen ansågs vara stor för sin tid. I invigningstalet beskrevs den toppmoderna anläggningen som den finaste i Skandinavien.

Arkitekten Allan Berglund från Göteborg, ritade Varmbadhuset. Syftet med ett besök på en badanläggning var fortfarande för många att bli ren. Läkare förespråkade bättre hygien i samband med epidemier. Med det nya badhuset skaffade sig Varberg en stark position

i kurortssammanhang. Ett 1:a-klassbad med tångnidning kostade 2 kronor och 50 öre. Under högsäsong tog badhuset emot så många som 20 000 badgäster.

Byggnaden är karaktäristisk för offentliga byggnader under den här tiden. I tung nationalromantisk stil med drag av tjugotalsskolasicism, syns stilmässigt en övergång mellan två olika epoker. Varmbadhuset är bedömt till klass A i bevarandeklassen. Förändringar har gjorts både exteriört och interiört, men med varsam hand. Tack vare renoveringen av bassängen år 2018, kommer huset att kunna nyttjas till varma, hälsosamma bad i många år framöver. VFAB tog över fastigheten år 2014.



Foto: Okänd/Hallands kulturhistoriska museum

Vintersportplats i bokskogen

År 1911 stod järnvägen mellan Varberg till Ullared och Åtran äntligen klar. Nu kunde trävaror från inlandet och stenkol från Varbergs hamn fraktas. Stationshuset med omgivande godsmagasin och uthus byggdes runt år 1910. I villan som ligger söder om stationshuset, fanns en telegrafstation och affär, som uppfördes under samma period.

De goda kommunikationerna tillgängliggjorde friluftslivet i bokskogen. Ganska snart, redan på 1920-talet utvecklades Åkulla till ett friluftsmekka. Extra sporttåg sattes in på söndagarna. Personvagnarna fick fungera som "värmestugor". År 1929 bildas föreningen "Åkulla Vintersportplats". Deras syfte var att bygga en permanent sportstuga. Hösten år 1930 stod den klar. År 1965 byggdes sportstugan till och Åkulla Friluftsgård med övernattningsmöjligheter skapades.

I decennier har Friluftsgården varit ett givet mål för kommunens skolor, för friluftsdagar och besök till historiska sevärdheter. Varbergs kommun övertog Åkulla Friluftsgårds år 1975 genom en stiftelse. Fastigheten överläts till VFAB år 2000. Sommaren 2020 invigdes Åkulla hotell och ambitionen är att fortsätta utveckla anläggningen för sportutövare och naturälskare.



Dans i Folkets park

Nöjesparken invigdes på Valborgsmässoafton år 1932. Idrottsalliansen tog initiativet att anlägga den moderna folkparken. Det var ett samarbete mellan Varbergs Gif, Varbergs Bois och Varbergs Idrottsplats. Folkets Hus gick in med ett ekonomiskt bidrag som gjorde det möjligt. Samma år byggdes den ovala dansbanan Rotundan. Från början var den endast taktäckt, men vid behov sattes väderskydd upp för att täcka sidorna. Efter ett par år vinterbonades dansbanan. I rotundan har varbergarna slagit klackarna i taket i årtionden. Parken var stadens danspalats.

Under åren har renoveringar av Rotundan varit nödvändiga. Men fortfarande kan man se tydliga drag från dess uppförande. Funktionen är densamma sedan 1930-talet.

Teater, musik, operett och sport. Parkstyrelsen bestämmer sig ganska snart för att göra en stor satsning och utveckla parken. En teaterlada, Nöjesparkens teater, uppfördes och stod klar år 1937. Åke Arvidsson är arkitekt och John Nilsson byggmästare. Byggnadens arkitektur andas funktionalism. I sin enkelhet med slät, ljus fasad, speglas inte alls vad som pågått och pågår, invändigt. Teaterlokalen, byggd på fem valvbågar, kunde vid uppförandet ta emot en publik på över 1000 personer. Med detta förändrades möjligheterna att välkomna stora artister och de lät inte vänta på sig. Duke Ellington hyrde snart in sig och spelade för fulla hus. Teater och operett varvades med högklassiga sportevenemang och lokalrevyer. Här har många folkkära artister uppträtt – och gör än idag.



Foto: Gustaf Björkström/Hallands kulturhistoriska museum

Foto: Ågren, Märta/Hallands kulturhistoriska museum

Genom åren har Nöjesparkens teater genomgått omfattande renoveringar. Tillbyggnader har gjorts såväl interiört som exteriört. Arena Varberg som byggnad är graderad till klass C. VFAB äger både Rotundan och Nöjesparkens teater, idag kallad Nöjeshallen, sedan år 2004, då Sparbankshallen stod klar och invigdes.

Nu ska vi fortsätta sprida kunskap om våra kulturpärlor. Hos oss ska den intresserade kunna hitta sammanfattade populärversioner om alla våra hus historia. Förbipasserande ska kunna ta del av en kort historiektion genom våra mässingsplaketter. Små anekdoter och historier vi samlat på oss ska vi fortsätta berätta för att hålla liv i vår historia. Samtidigt som ny skapas – hela tiden.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

2020 har varit ett utmanade och händelserikt år i spåren av Covid-19. Utifrån förutsättningarna presterar dock Varbergs Fastighets AB (VFAB) ett bra resultat.

Fastighetsförvaltning. Beståndet har utökats med köpet av fastigheten Postmästaren 14, vilken ligger i anslutning till Postmästaren 16 som bolaget redan äger. Utbyggnationen av Åkulla hotell och konferensanläggning har också färdigställts medan en paviljong har sålts för bokfört värde. VFAB har också blivit först i Sverige, tillsammans med en annan fastighetsägare, att miljöcertifiera en befintlig byggnad enligt det nya certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift.

Fastighetsverksamheten har i stor utsträckning påverkats av Covid-19, exempelvis genom fallande omsättningshyror samt genom stödåtgärder till hyresgäster som haft ekonomiska utmaningar i spåren av pandemin.

Byggnation åt kommunen. Många av de kommunala projekten befinner sig i genomförandefas, där simhallen Pingvinen och det särskilda boendet Midsommargården är de två största. Två av förskoleprojekten byggs i korslimmat trä som är en teknik som ger en mycket hållbar konstruktion och minskar klimatavtrycket. Totalt uppgår de kommunala projekten för året till 433 mkr.

Parkeringsverksamhet. Antalet parkeringar har minskat under 2020. Delvis ett resultat av att många behövt ställa om till digitala arbetssätt och inställda event i staden.

Resultat. Resultatet efter finansiella poster visar ett överskott om 11,5 mkr. Detta är ett starkt resultat i spåren av pandemin, vilket inneburit att hyresintäkterna minskat med -1,2 mkr jämfört med föregående år och med -2,9 mkr mot budget. Resultatet påverkas också av en reservering om -1,1 mkr för osäkra fordringar samt en nedskrivning om -2,5 mkr som gjorts på projektet Åkulla hotell. Verksamheten har dock varit bra på att kompensera detta, bl.a. genom att hålla nere personalkostnader genom paus av ny- och återanställningar. Även en del strategiskt arbete har senarelagts med lägre konsult- och systemkostnader på kort sikt. Bolaget har också tagit del av de statliga stödpacketen med ersättning för bl.a. hyresrabatter samt lägre arbetsgivaravgifter under en period.

Många investeringar har skjutits framåt i tiden och investeringsvolymen uppgick till endast 39 mkr mot 85 mkr 2019. Då investeringsvolymen varit låg har detta finansierats via bolagets kassa.



NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig kostnadsränta (%)	2,2	2,4	2,4	2,0	3,6
Gröna lån (%)	9,9	0	0	0	0
Justerad soliditet (%)	37,0	34,5	29,0	29,4	36,0
Kassalikviditet (ggr)	1,3	1,3	2,5	1,8	0,6
Koncernbidrag (mkr)	9,6	9,0	12	10,6	8,0
Lånevolym (mkr)	707,3	707,4	707,5	677,6	567,7
Nettoomsättning / anställd (mkr)	15,3	11,2	9,7	14,2	17,3
Personalkostnader / anställd (mkr)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Resultat efter finansiella poster (mkr)	11,5	-3,4	16,6	15,2	12,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	11,3	-4,9	20,8	20,1	17,2
Räntabilitet på totalt kapital (%)	3,0	1,5	3,8	3,8	4,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	0,8	2,0	1,9	1,7
Soliditet (%)	11,2	7,6	9,1	8,9	9,7
Balansomslutning (mkr)	910,5	903,4	875,1	850,1	744,6
Investeringsvolym (mkr)	38,7	85,0	59,9	96,7	122,6

Koncernbidrag & soliditet. VFAB har lämnat 9,6 mkr i koncernbidrag till moderbolaget Varbergs Stadshus AB och efter det uppgår soliditeten till 11,2 %. Beaktar man även övervärdena i fastighetsbeståndet så uppgår den justerade soliditeten till 37,0 %.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer. Pandemin satte ett stort avtryck under 2020 och även 2021 förväntas ekonomin påverkas negativt genom lägre hyresintäkter. Minskningen beror dels på förväntade lägre omsättningshyror, men också på behov av ytterligare stödinsatser till befintliga hyresgäster. Bolaget kommer följa möjligheten att ta del av statli-

ga stödpaket för att minska den ekonomiska påverkan. På sikt finns en risk för att fastighetsvärden inom vissa segment kan påverkas negativt om köpmönster inte återgår efter pandemin och att bolaget skulle tvingas sänka hyror för att hyra ut lokaler.

Gällande bolagets verksamhet pågår en utredning av Varbergs kommun kring vilken huvudman som ska utföra primärkommunens byggprojektledning och fastighetsförvaltning. Beroende på utfallet av utredningen kan bolagets roll utökas eller minska. Verksamheten bygger idag på en självkostnadsprincip där den ekonomiskt bidrar till bolagets overhead med ca 2 mkr/år. Vid en förändring kommer bolagets organisation behöva anpassas.

Förslag till disposition av företagets vinst. Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	64 151 397
Aktieägartillskott	32 679 000
Årets resultat	-778 570
	<hr/>
	96 051 827

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (800 kr/aktie)	8 000 000
I ny räkning balanseras	88 051 827
	<hr/>
Summa	96 051 827

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

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.



FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, TKR

MODERBOLAG	AKTIEKAPITAL	BUNDNA REVERVER	FRITT EK
Belopp vid årets ingång	1000	210	64 151
Aktieägartillskott			32 679
Årets resultat			-779
Redovisat värde vid årets slut	1000	210	96 052
KONCERN	AKTIEKAPITAL	ANNAT EK	
Belopp vid årets ingång	1000	67 814	
Aktieägartillskott		32 679	
Årets resultat		292	
Redovisat värde vid årets slut	1000	100 785	

Resultaträkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	6	102 317	103 561	102 317	103 561
Intäkter byggentreprenader		433 048	253 664	433 048	253 664
Aktiverat arbete för egen räkning		1 041	1 158	1 041	1 158
Övriga rörelseintäkter	2	6 504	6 280	6 504	6 280
Summa intäkter		542 910	364 663	542 910	364 663
Kostnader byggentreprenader		-421 064	-243 950	-421 064	-243 950
Övriga externa kostnader	3,6	-37 535	-36 972	-38 250	-39 138
Personalkostnader	4	-23 459	-22 278	-23 459	-22 278
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-33 827	-46 990	-33 112	-44 741
Övriga rörelsekostnader		-183	-792	-183	-792
Summa kostnader		-516 068	-350 982	-516 068	-350 899
Rörelseresultat		26 842	13 681	26 842	13 764
Finansiella intäkter		34	62	34	62
Finansiella kostnader		-15 394	-17 128	-15 394	-17 128
Resultat efter finansiella poster		11 482	-3 385	11 482	-3 302
Bokslutsdispositioner	7	-9 592	-9 013	-10 947	-10 509
Resultat före skatt		1 890	-12 398	535	-13 811
Skatt på årets resultat	8	-1 030	-905	-1 030	-905
Uppskjuten skatt	8	-568	2 612	-284	2 954
Årets resultat		292	-10 691	-779	-11 762

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9,10	787 759	793 495	763 970	769 080
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 386	11 610	15 002	11 137
Pågående nyanläggningar	12	8 350	12 776	8 350	12 776
		811 495	817 881	787 322	792 993
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterföretag	13	0	0	1 410	1 410
Fordringar hos dotterföretag		0	0	23 020	31 075
		0	0	24 430	32 485
Summa anläggningstillgångar		811 495	817 881	811 752	825 478
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 449	4 011	5 449	4 011
Fordringar hos koncernföretag		184	561	184	561
Fordringar hos Varbergs kommun	22	89 953	73 329	89 953	73 329
Övriga fordringar		1 192	2 544	1 192	2 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 182	5 122	2 182	5 122
		98 960	85 567	98 960	85 567
Summa omsättningstillgångar		98 960	85 567	98 960	85 567
Summa tillgångar		910 455	903 448	910 712	911 045

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
Skulder och eget kapital					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	15	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver		0	0	210	210
Fria reserver/Balanserat resultat	16	0	0	96 830	75 913
Årets resultat	16	0	0	-779	-11 762
Annat eget kapital inklusive årets resultat		100 785	67 814	0	0
Summa eget kapital		101 785	68 814	97 261	65 361
Obeskattade reserver	17	0	0	5 043	3 688
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	3 342	2 776	2 250	1 967
		3 342	2 776	2 250	1 967
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		9 032	34 254	9 032	34 254
Skuld till Varbergs kommun	19	707 271	707 366	707 271	707 366
		716 303	741 620	716 303	741 620
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		35 286	41 613	35 286	41 613
Skulder till dotterföretag		0	0	830	8 171
Skulder till koncernföretag		6 489	7 362	6 489	7 362
Skulder till moderföretag		0	0	0	0
Aktuella skatteskulder		2 771	1 183	2 771	1 183
Övriga skulder		9 466	15 760	9 466	15 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	35 013	24 320	35 013	24 320
		89 025	90 238	89 855	98 409
Summa skulder och eget kapital		910 455	903 448	910 712	911 045

Kassaflödesanalys	Not	Koncern		Moderbolag	
		2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		26 842	13 681	26 842	13 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	33 827	48 924	33 387	45 624
Erhållen ränta		34	62	34	62
Erlagd ränta		-15 394	-17 128	-15 394	-17 128
Betald inkomstskatt		-629	-465	-629	-465
Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 680	45 074	44 240	41 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		31 000	-4 576	31 000	-4 576
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		-36 869	52 837	-44 484	52 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 869	48 261	-13 484	48 272
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38 716	-85 037	-38 716	-85 037
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0	0	21 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 716	-85 037	-38 716	-63 791
Finansieringsverksamheten					
Amortering av skuld		-95	-127	-95	-127
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		0	-8 171	8 055	-26 211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95	-8 298	7 960	-26 338
Årets kassaflöde		0	0	0	0

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).

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

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, utrangeras 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:

Byggnad/komponent

Platta/grund	35–100 år
Stomme	30–100 år
Stomkompletteringar	30–50 år
Fönster/dörrar	10–35 år
Utvändigt ytskikt	15–60 år
Tak	15–40 år
Invändigt ytskikt	7–30 år
Ventilation	15–45 år
El	15–40 år
Värme	20–45 år
Vatten och avlopp	20–45 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier/byggnadsinventarier	5–15 år
Hyresgästpassningar	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 en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, 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 vär-

depapper, 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

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 kapitallänskott 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.

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 skatteregler 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.

Hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period utyrningen 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 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.

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 har redovisats 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	
	2020	2019	2020	2019
Övriga rörelseintäkter				
Debiterad el, värme och vatten	2 578	2 861	2 578	2 861
Försäkringsersättningar	0	0	0	0
Övriga intäkter	3 926	3 419	3 926	3 419
Redovisat värde vid årets slut	6 504	6 280	6 504	6 280

Not 3	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdrag	115	110	115	110
Rådgivning	76	23	76	23
Redovisat värde vid årets slut	191	133	191	133

Not 4	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse				
Medelantalet anställda	35	32	35	32
<i>Varav kvinnor</i>	49%	55%	49%	55%
Redovisning av könsfördelning i företagsledning				
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%	40%	40%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%	33%	33%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse och VD	1 495	1 519	1 495	1 519
Övriga anställda	15 930	13 332	15 930	13 332
Sociala kostnader	5 117	5 976	5 117	5 976
(varav pensionskostnader VD)	243	316	243	316
(varav pensionskostnader övriga)	2 146	867	2 146	867
Övriga personalkostnader	917	1 451	917	1 451
Redovisat värde vid årets slut	23 459	22 278	23 459	22 278

Not 5	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivning enligt plan				
Byggnader, mark och markanläggningar	28 595	26 922	27 969	26 315
Inventarier, verktyg och installationer	2 732	1 485	2 643	1 426
Goodwill	0	83	0	0
Nedskrivning	2 500	18 500	2 500	17 000
Redovisat värde vid årets slut	33 827	46 990	33 112	44 741

Not 6	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Operationell leasing				
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-175	-81	-175	-81
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-8 160	-50	-8 160	-50
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-253	-299	-253	-299
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	103 573	104 085	103 573	104 085
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	189 502	240 951	189 502	240 951
Förfaller till betalning senare än fem år	107 424	120 844	107 424	120 844
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	102 317	103 561	102 317	103 561

Not 7	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Bokslutsdispositioner				
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	0	0	-1 355	-1 496
Koncernbidrag	-9 592	-9 013	-9 592	-9 013
Summa	-9 592	-9 013	-10 947	-10 509

Not 8	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-1 030	-905	-1 030	-905
Uppskjuten skatt	-568	2 612	-284	2 954
Redovisat värde vid årets slut	-1 598	1 707	-1 314	2 049
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	1 890	-12 398	535	-13 811
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-404	2 653	-114	2 956
Skatteeffekt vid nedskrivning av fastigheter	-535	-3 959	-535	-3 959
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-204	-440	-204	-440
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-242	-23	-242	-23
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 030	-465	-1 030	-465
Skatteeffekt temporär skillnad skatte-/redovisningsmässiga avskrivningar	1 385	1 329	1 094	1 026
Uppskjuten skatt pga. temporära skillnader	-642	2 612	-357	2 954
Skatteeffekt vid omräkning till framtida skattesats	74	0	74	0
Redovisad skattekostad	-1 598	1 707	-1 314	2 049

Not 9	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 086 849	1 004 680	1 038 812	975 959
Nyanskaffningar	30 383	81 836	30 383	61 122
Avyttringar och utrangeringar	-5 025	-3 062	-5 025	-1 664
Omklassificeringar	8 501	3 395	8 501	3 395
Vid årets slut	1 120 708	1 086 849	1 072 671	1 038 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-266 268	-240 382	-261 232	-235 338
Avyttringar och utrangeringar	0	1 119	0	421
Årets avskrivning enligt plan	-28 595	-27 005	-27 969	-26 315
Vid årets slut	-294 863	-266 268	-289 201	-261 232
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-27 086	-17 086	-8 500	0
Omklassificeringar	-8 500	0	-8 500	0
Årets nedskrivningar	-2 500	-10 000	-2 500	-8 500
Vid årets slut	-38 086	-27 086	-19 500	-8 500
Redovisat värde vid årets slut	787 759	793 495	763 970	769 080

Not 9	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader och mark				
Fastigheter - bokfört värde				
Läkaren 9 (Stadshotellet mfl)	118 939	119 862	118 939	119 862
Societen 1	8 660	9 030	8 660	9 030
Nöjesparken 1	73 488	77 642	73 488	77 642
Knutsböke 1:3, 1:12, 1:14, 1:17 (Åkulla friluftsgård)	12 353	12 274	12 353	12 274
Lorensberg 18	79 959	81 391	79 959	81 391
Briggen 4	16 102	16 620	16 102	16 620
Kanngiutaren 1:24	8 051	8 196	8 051	8 196
Postmästaren 16	16 909	10 619	16 909	10 619
Kyrkoherden 5	293	302	293	302
Rådhuset 20	33 252	35 019	33 252	35 019
Björnen 7	59 750	64 566	59 750	64 566
Getakärr 9:9	15 487	17 573	15 487	17 573
Skepparen 19 (Varmbadhuset)	23 789	24 415	0	0
Getakärr 3:46 (Servicebyggnad hamnen)	0	98	0	98
Getakärr 9:14 (Campus & Hamnpaviljongen)	121 728	125 467	121 728	125 467
Getakärr 5:129 (Apelvikstrand)	20 079	20 723	20 079	20 723
Getakärr 3:63 (Fästningsterrassen)	18 576	19 011	18 576	19 011
Trädgården	39 616	44 510	39 616	44 510
Paviljonger	59 502	65 811	59 502	65 811
Tullhuset	17 874	21 932	17 874	21 932
Komedianten 1	3 774	4 610	3 774	4 610
Prostycken 4	4 012	4 902	4 012	4 902
Mark	35 566	8 922	35 566	8 922
Redovisat värde vid årets slut	787 759	793 495	763 970	769 080

Not 10	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplysningar om verkligt värde på byggnader och mark				
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 343 000	1 343 000	1 318 600	1 318 600
Vid årets slut	1 343 000	1 343 000	1 318 600	1 318 600

Not 11	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Inventarier och byggnadsinventarier				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	84 127	79 027	83 595	79 027
Nyanskaffningar	6 508	5 060	6 508	4 528
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	40	0	40
Vid årets slut	90 635	84 127	90 103	83 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-72 517	-71 019	-72 458	-71 019
Avyttringar och utrangeringar	0	-13	0	-13
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 732	-1 485	-2 643	-1 426
Vid årets slut	-75 249	-72 517	-75 101	-72 458
Redovisat värde vid årets slut	15 386	11 610	15 002	11 137

Not 12	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Pågående nybyggnationer				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	21 276	26 570	21 276	26 570
Nyanskaffningar	1 825	19 287	1 825	19 387
Avyttringar och utrangeringar	-6 250	-21 246	-6 250	-21 246
Omklassificeringar	-8 501	-3 435	-8 501	-3 435
Vid årets slut	8 350	21 176	8 350	21 276
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-8 500	0	-8 500	0
Årets nedskrivningar	0	-8 500	0	-8 500
Omklassificeringar	8 500	0	8 500	0
Vid årets slut	0	-8 500	0	-8 500
Specifikation pågående nybyggnationer				
Arena Varberg	2 050	0	2 050	0
Paviljonger	0	6 250	0	6 250
Kv Läkaren	1 613	1 017	1 613	1 017
Övriga projekt	4 687	5 509	4 687	5 509
Redovisat värde vid årets slut	8 350	12 776	8 350	12 776

Not 13	Moderbolag	
	2020	2019
Andelar i koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 410	1 410
Årets uppskrivningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1 410	1 410

Specifikation över bolagets andelar i koncernföretag	Eget kapital	Andel i %	Redovisat värde
Kurorten 1 i Varberg KB orgnr 916822-5754, säte Varberg	2 000	99	1 410

Not 14	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna hyror	18	1 404	18	1 404
Övriga poster	2 164	3 718	2 164	3 718
Redovisat värde vid årets slut	2 182	5 122	2 182	5 122

Not 15	Moderbolag	
	2020	2019
Antal aktier		
Antal aktier	10 000	10 000
Redovisat värde vid årets slut	10 000	10 000

Not 16	Moderbolag	
	2020	2019
Disposition av vinst eller förlust		
Balanserade vinstmedel	64 151	75 913
Aktieägartillskott	32 679	0
Årets resultat	-779	-11 762
Stående vinstmedel	96 052	64 151
Utdelning till aktieägare (800kr/aktie)	8 000	0
I ny räkning balanseras	88 052	0
Redovisat värde vid årets slut	96 052	64 151

Not 17	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Obeskattade reserver				
Avskrivningar utöver plan	0	0	5 043	3 688
Redovisat värde vid årets slut	0	0	5 043	3 688

Not 18	Koncern		Moderbolag	
	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld				
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	9 762	0	9 762
Nedskrivning byggnad	7 512		7 512	
Obeskattade reserver	0	1 092	0	0
Redovisat värde vid årets slut	7 512	10 854	7 512	9 762
Föregående år				
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	9 236	0	9 236
Nedskrivning byggnad	7 269	0	7 269	0
Obeskattade reserver	0	809	0	0
Redovisat värde vid årets slut	7 269	10 045	7 269	9 236

Not 19	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga skulder till Varbergs kommun				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	707 271	707 366	707 271	707 366
Summa	707 271	707 366	707 271	707 366

Not 20	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyresintäkter	18 444	20 234	18 444	20 234
Upplupna löner och sociala avgifter	1 593	1 216	1 593	1 216
Övriga poster	14 976	2 870	14 976	2 870
Summa	35 013	24 320	35 013	24 320

Not 21	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ej likviditetspåverkande poster i kassaflödesanalys				
Avskrivningar och nedskrivningar	33 827	46 990	33 112	44 741
Övrigt	0	1 934	275	883
Summa	33 827	48 924	33 387	45 624

Not 22	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Kortfristig skuld/fordran hos Varbergs kommun				
Koncernkonto*	32 096	-12 297	32 096	-12 297
Övrigt	57 857	85 626	57 857	85 626
Summa	89 953	73 329	89 953	73 329

*Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av kommunen

Styrelsen



Gösta Bergenheim (M)
ordförande



Kent Norberg (S)
vice ordförande



Ulla Öhman (C) ledamot



Inger Andersson (S) ledamot



Ingemar Svalander (KD)
ledamot



Martin Rylander, VD

Styrelsens underskrifter Varberg 3 mars 2021

Gösta Bergenheim
Ordförande

Kent Norberg
Vice ordförande

Inger Andersson
Ledamot

Ingemar Svalander
Ledamot

Ulla Öhman
Ledamot

Martin Rylander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2020

Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs Fastighets AB,
org.nr 556082-0705

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varbergs Fastighets AB för år 2020.

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 31 december 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som

grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39. 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 verkställan-

de 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen 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 Fastighets AB för år 2020 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 revisionsssed 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. Den 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.*

• *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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försum-

melser 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.

Varberg den 8 mars 2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Johanna Svensson

Auktoriserad revisor



Foto: Fotograf Natalie Greppi och Hidvi Group
om inget annat anges. Produktion/form: Treativ.
Tryck: Tryckservice



Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Varberg, utsedda lekman-
narevisorer, har granskat Varbergs Fastighets
AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksam-
heten bedrivs i enlighet med gällande bolags-
ordning, ägardirektiv och beslut samt de före-
skrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att gran-
ska verksamhet och kontroll och pröva om
verksamheten bedrivits i enlighet med full-
mäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebo-
lagslagen, kommunallagen, kommunens re-
visionsreglimente, god revisionsed i kommunal
verksamhet samt av årsstämman fastställt
ägardirektiv. Granskningen har genomförts
med den inriktning och omfattning som be-

hövs för att ge en rimlig grund för bedömning
och prövning. Vi bedömer att bolagets verk-
samhet har skötts på ett ändamålsenligt och
från ekonomisk synpunkt tillfredsställande
sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna
kontroll har varit tillräcklig.

Varberg den 5 mars 2020

Inger Cederholm Lekmannarevisor

Lars Oskarsson Lekmannarevisor

50
—
1970
2020
—



Varbergs Fastighets AB

WWW.VARBERGSFASTIGHETS.SE