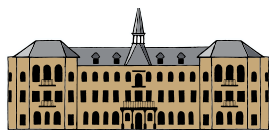


Vi ska medverka till
utvecklingen av Varbergs kommun
– ett ärofyllt uppdrag

”



Års- och koncernredovisning **2019**



Varbergs Fastighets AB

Varbergs vision ligger till grund för vårt dagliga arbete och utveckling.

”

VARBERGS VISION – Västkustens kreativa mittpunkt

Varberg har unika möjligheter med sitt läge, havet och naturen. För att utnyttja den fulla potentialen ska Varberg utvecklas till ”Västkustens kreativa mittpunkt”. För att lyckas krävs nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen skapar förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö.

Verksamhetsidé

Vi ska förenkla människors vardag och inspirera dem att uppnå sina drömmar.

Förhållningssätt

Hållbarhet – Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Delaktighet – Vi har ett öppet klimat och ett inkluderande förhållningssätt som kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke. Tänk, tyck, fråga! Delaktighet är en av visionskonceptets viktigaste beståndsdelar.

Innehåll

Varbergs Fastighets AB	2–27
Varbergs vision	2
Kort om oss	4
VD har ordet	6
Våra mål	10
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	12
Fastighetsförvaltning	14
Fastighetsutveckling	16
Parkering	18
Byggprojektledning	20
Ekonomi	23
Våra medarbetare	24
Ekonomisk information	28-41
Förvaltningsberättelse	28
Förslag till disposition av företagets vinst	31
Resultaträkning	32
Balansräkning	32
Kassaflödesanalys	33
Noter	34
Underskrifter och rapporter	42-47
Styrelsens underskrifter	42
Revisionsberättelse	43
Granskningsrapport	47

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.

FASTIGHETS-
FÖRVALTNING



PARKERING



FASTIGHETS-
UTVECKLING



BYGGPROJEKT-
LEDNING





För att vara attraktiva,
hållbara och affärsmässiga måste
vi arbeta tillsammans.

Martin Rylander, VD

”

VD har ordet

2019 har varit ett bra och händelserikt år för VFAB där vi arbetat med både hårda och mjuka värden. Detta genom färdigställande av byggprojekt men även målarbete med alla medarbetare och kundundersökningar i parkeringshusen.

I början av året fastställde styrelsen vår nya affärsplan som tar sikte mot år 2022. För att tydliggöra och involvera personalen i arbetet har all personal under hösten arbetat med att bryta ner både visionen och våra strategiska målområden till avdelningsmål och individuella mål. För att vara attraktiva, hållbara och affärsmässiga, samt lyckas förverkliga affärsplanens strategier, är det en förutsättning att vi arbetar tillsammans.

Utveckling av eget bestånd

Arbetet med att utveckla Åkulla fortsätter där vi i början av året förvärvade en skogsbruksfastighet för 11 mkr i anslutning till friluftsgården. Dessutom påbörjades utbyggnaden av hotellet där 17 nya rum och en konferenslokal kommer stå klara till sommaren 2020.

Andra projekt som är värda att nämna är renoveringen av Varmbadhusets bad, där badet nu återskapats som det såg ut när det byggdes 1925. Vi har också färdigställt paviljongbostaden i Breared som inrymmer nio lägenheter av varierad storlek. Och på Arena Varberg har vi invigt en ny konferensanläggning samtidigt som parken har både rustats och öppnats upp.

Ny fastighetsvärdering

Under 2019 gjorde vi en ny extern fastighetsvärdering, vilken glädjande nog visade att våra fastighetsvärden ökat med över 230 mkr. Fyra fastigheter hade dock för låg

avkastning, vilket innebar att vi behövde göra en nedskrivning på -18,5 mkr. Då vi bara redovisar negativa värdeförändringar via resultatet innebär det att årets resultat slutar på ett underskott på -3,4 mkr. Exkluderar vi nedskrivningarna gjorde bolaget sitt tredje bästa resultat någonsin och VFABs ekonomi är fortsatt god.

Förenkla parkering i p-hus

Vi har fortsatt vårt arbete med att förenkla parkeringen i våra anläggningar där vi nu ersatt parkeringsskivan med ett digitalt system, vilket blivit mycket uppskattat. Dessutom pågår arbetet med att sätta upp skyltar vid flera infarter som hänvisar till närmsta lediga parkeringsplats i våra parkeringshus. Detta kommer minska söktrafiken i centrum samtidigt som det kommer underlätta i samband med de stora ombyggnadsprojekt som pågår.

Vi har också arbetat med planeringen av ytterligare två parkeringshus i Kv Falkenbäck och Västerport, där vi i det sistnämnda även kommer hantera boendeparkering vilket blir en ny utmaning för bolaget.

På uppdrag av kommunen

När det gäller kommunala projekt så har Räddningsstationen i Tvååker och omklädningsrummen i Sjöareossen färdigställts. Vi fortsätter också med ny bad- och simhall samt det särskilda boendet, vilka är våra två stora byggnationer.

Totalt landade de kommunala projekten på 253 mkr, men redan nästa år beräknas de öka kraftigt i takt med att de stora projekten fortsätter och byggnationen av ett flertal förskolor påbörjas.

Energi- och miljösatningar

Vi har haft fortsatt fokus på energieffektivisering och har nu fastställt ett mål om att minska vår köpta energi med 20 % fram till år 2022. Ett led i detta arbete är installation av solceller där vi sökt och beviljats bidrag för att sätta upp solceller på ytterligare tre fastigheter, vilket vi kommer göra redan under nästa år.

Vi har också arbetat med att minska vår energiförbrukning i våra kulturfastigheter som Varmbadhuset och Kvarteret Läkaren och under 2020 är målet att miljöcertifiera driften av Arena Varberg.

Vi kommer också titta på nya möjligheter till att använda mer hållbart material där vi kommer bygga två förskolor i massivträ samt arbeta fram rutiner för återbruk av byggmaterial. Vi har även ett intressant projekt med Stormhuset i Apelviken där vi arbetar utifrån cirkulär ekonomi för att hitta de bästa valen utifrån byggnadens hela livslängd.

Nya utmaningar

2020 kommer vi delta i koncernens effektiviseringsarbetet där vi tillsammans tittar på möjligheter att hantera våra gemensamma framtida utmaningar. Vi kommer också ta nya steg i vårt hållbarhetsarbete med fokus på att utveckla nya och befintliga affärer. Med andra ord kommer 2020 bli ett spännande år fullt med nya utmaningar.



Du har varit VD sedan 2012. Beskriv bolagets utveckling under dessa år.

Varbergs vision - Västkustens kreativa mittpunkt har varit grunden till VFABs spännande resa, där vi vuxit från sju anställda till nuvarande 35. Samtidigt har verksamheten utvecklats och vi har fått utökade uppdrag, vilket gett oss ännu bättre möjligheter att bidra till Varbergs utveckling.

Vilka egenskaper tycker du är viktigt hos en ledare?

En bra ledare utmärker sig genom att vara en förebild och ambassadör för företaget. Dessutom är det viktigt att ha ett coachande förhållningssätt, vara kommunikativ och främja samarbete.

VFAB fyller 50 år 2020, hur kommer det att firas?

Vi kommer att fira lite hela året. Dels ska vi levandegöra våra kulturfastigheter, bland annat genom att dela med oss av deras historia. Vi hoppas kunna hitta människor från förr och nu, som bidragit till att våra fastigheter fyllts med liv. Har du ett minne från någon av våra fastigheter? Tveka inte att höra av dig, vi är nyfikna.





Attraktiva

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



Hållbara

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



Affärsmässiga

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

AHA – våra mål

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, att bli Västkustens kreativa mittpunkt.

Till våra strategiska målområden har vi kopplat 11 affärsmål samt vår handlingsplan som definierar hur vi lyckas uppnå AHA. Vi har kommit en bit på vägen med sikte på att vi ska ha nått våra mål till 2022.

Attraktiva

Under året har vi haft en vilja att öka vårt samarbete med partners och bättre möta våra hyresgästers behov och önskemål genom att följa upp NKI, något som vi dessvärre inte kunnat göra, utan påbörjar först under 2020. Vi arbetar även med att öka vår tillgänglighet men behöver mer data för att utvärdera vårt arbete. Nedan ses några åtgärder vi tagit för att bli mer attraktiva.



- Infört automatiskt parkeringssystem för att skapa bättre upplevelse i våra parkeringshus.
- Upphandlat ny metod för att bättre följa upp vårt samarbete med våra partners och kunder.
- Arbetat med att alla medarbetare har en individuell utvecklingsplan.

Hållbara

2019 har vi ökat insatserna i vårt hållbarhetsarbete, men har fortfarande arbete kvar att göra. Vi behöver bli bättre på att strukturerat involvera alla funktioner i fastighetsinvesteringsprocessen och minska vår energiförbrukning. Detta är några exempel på vad vi gjort under året.

- Ökat kompetensen bland personalen för att kunna utföra miljöcertifieringar.
- Påbörjat energisparprojekt för våra mest energikrävande fastigheter.
- Beslutat om inköp av verktyg för att bättre beställnings- och avtalshantering.



Affärsmässiga

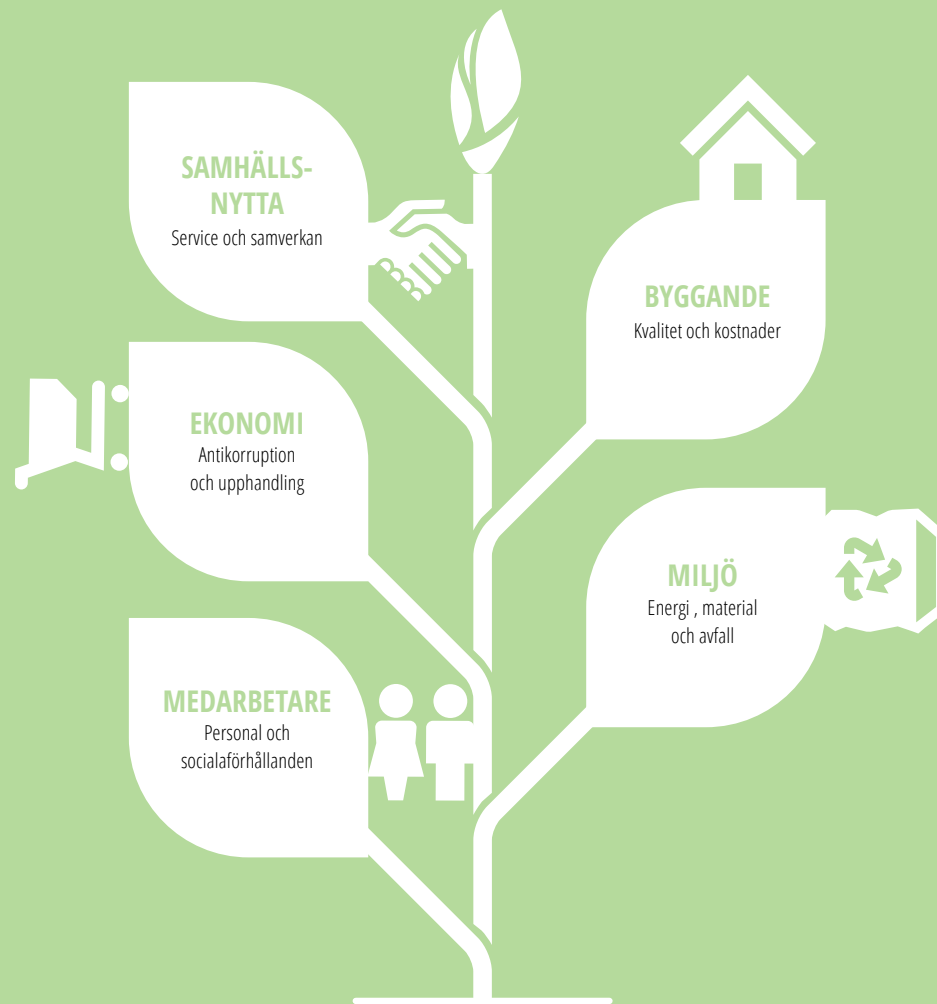
Vi har under 2019 arbetat med att öka vår affärsmässighet. Vi når inte upp till den årligt fastställda debiteringsgraden och vår produktionskostnad per barn eller brukare har ökat mer än index, men åtgärder har tagits för att förbättra vårt resultat. Exempel på vad vi genomfört under 2019.



- Påbörjat ett arbete att förbättra projektprocessen.
- Arbetat med energieffektivisering för att sänka våra kostnader.
- Benchmarking av produktionskostnader med andra kommuner.

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Hållbarhet är något vi beaktar i alla bolagets affärer och beslut. Vi lägger stor vikt i att våra lösningar ska fungera över både kort och lång sikt. Nedan är våra viktigaste hållbarhetsfrågor vilka beskrivs under avsnitten på sidan 13-27.



VARBERGS KOMMUNS HÅLLBARHETSMÅL

GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

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 tagit i beaktning. Då VFAB är ett kommunalt bolag med stor bredd har vi många intressenter och de främsta identifierade är:

- Ägare och politik
- Medarbetare

- Hyresgäster
- Kommunen som beställare
- Entreprenörer och leverantörer
- Lokalsamhället

Utöver ovanstående har vi även identifierat ett flertal tysta intressenter. Exempel på detta är framtidens invånare, klimatet, Varbergs kommuns hållbarhetsmål och de globala hållbarhetsmålen (Agenda 2030).

INTRESSENTGRUPP	DIALOG	FRÅGOR I FOKUS	UPPFÖLJNING
STYRELSE	Workshop Styrelsemöte	Antikorruption Upphandling Affärsmässighet	Regelbundna styrelsemöten Årlig fördjupad dialog
LEDNINGSGRUPP	Workshop	Attraktiv arbetsgivare Upphandling Långsiktig affärsmässighet Samverkan	Regelbundna ledningsgruppsmöten
SAMTLIGA MEDARBETARE	Workshop	VFABs ansvarstagande Arbetsmiljöfrågor	Medarbetarsamtal, utbildningar, medarbetarundersökning, arbetsplatsträffar
HYRESGÄSTER (två stycken)	Djupintervju	Energieffektivisering Fastighetsförvaltning Samverkan	Hyresgästdialoger, nöjd kundindexmätningar (påbörjas under 2020)
SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET (beställare)	Djupintervju	Upphandling Byggkvalitet Byggkostnader	Löpande dialoger kring hållbarhet i byggprojekt
TYSTA INTRESSENER	-	Framtidens invånare, Klimatet, Varbergs kommuns hållbarhetsmål, De globala hållb.målen (Agenda 2030)	Löpande tagits in i arbetet, främst genom kommunens hållbarhetsmål

Detta är målen som vi ser att vår verksamhet kan påverka.



"Välståndssamhälle" enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.



"Livskraftigt ekosystem" enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.



"Hållbar resursanvändning" enligt Varbergs kommuns hållbarhetsmål.



Globala målen för hållbar utveckling.

Förvaltning av varierad karaktär

Kulturfastigheter, affärslokaler, en arena och ett campus - det är några av de fastighetstyper VFAB äger och förvaltar. Att ta hand om vårt varierade fastighetsbestånd kräver både kunskap och flexibilitet.

VFAB:s lokaler hyrs ut på den kommersiella marknaden. I 23 fastigheter har vi 96 hyresgäster med verksamheter inom allt från hotell, restaurang, kontor, friskvård och utbildning till hamnverksamhet och parkering. Detta ger fastighetsavdelningen en varierad vardag både gällande drift och kundkontakter.

Att förvalta kulturhistoria

Av våra 23 fastigheter är sju klassade som kulturhistoriska. Att vara drifttekniker kan vara extra utmanande när det kommer till någon av dessa då de ofta kräver en intensiv och

närvarande förvaltning. Under året anställdes en fastighetsassistent som initialt arbetar med att uppdatera alla våra ritningar, främst över våra kulturfastigheter.

Planerat underhåll

I början av 2019 blev en övergripande underhållsplan av våra fastigheter klar. Den, tillsammans med ett nytt fastighetsystem, ska ge oss en effektivare förvaltning och bättre överblick över vårt fastighetsbestånd. Flera underhållsprojekt blev klara under 2019, bland annat två etapper av fasadrenovering av kvarteret Läkaren.

Omsorgsfull renovering

Våren 2019 färdigställdes renoveringen av Varmbadhusets bassäng. Ett arbete som bjöd på flera överraskningar som innebar förseringar, men också ett väldigt fint resultat. Nu badar du i en miljö som påminner om hur det såg ut 1925. Även renoveringen av Nöjesparken, som under många år varit gömd bakom ett högt träplank, är värt att nämna. Nu omringas parken istället av ett luftigt smidesstaket, vilket öppnar upp mot Påskbergsskogen. Med bland annat större grönytor, nya planteringar och ljussatta gångstråk är parken nu inbjudande, trivsamt och trygg även kvällstid.

Energieffektivisering

Ett av våra affärsmål är energibesparingar på 20% under mandatperioden. Med ett fastighetsbestånd av så varierad karaktär och med kulturfastigheter som från början inte var byggda för att vara energisnåla är detta en utmaning. Energieffektivisering på VFAB

innebär därför att arbeta utifrån de möjligheter som finns och under 2019 har vi lyckats effektivisera vår användning på strax över 5% trots ökat nyttjande av laddstolpar.

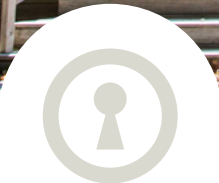
Exempel på utförda energieffektiviseringsprojekt under 2019:

- befintlig belysning har bytts ut till LED samt införande av närvarostyrning av belysning och ventilation hos flera hyresgäster.
- inomhusklimatet i biblioteket på Campus har förbättrats genom att markiser bytts ut på fönstren med mest solinsläpp.
- byte av värmeanläggningen i kvarteret Läkaren.

Blickar vi framåt har vi som mål att sätta solceller på minst tre fastigheter under 2020: Kvarteret Postmästaren, Kvarteret Björnen och Apelvikens stugby.



NYCKELTAL, FASTIGHETER	2019	2018
FASTIGHETER, ANTAL	23	24
HYRESGÄSTER, ANTAL	96	98
FASTIGHETER, KVM BTA	148 175	175 063
VAKANSGRAD, %	0,6%	0,1%
BOSTADSPAVILJONGER, ANTAL	6	5
SKOLPAVILJONGER, ANTAL	11	11



NYCKELTAL FASTIGHETSUTVECKLING	2019	2018	2017	2016	2015
INVESTERINGAR	85,0	59,9	96,7	122,6	43,9

Samverkan viktigt vid utveckling

Vi arbetar för att vara en aktiv fastighetsägare, för att säkra våra fastigheters funktion och värde samt bidra till en attraktiv och levande stadskärna. Under 2019 fick avdelningen affärsutveckling ansvaret för att driva alla utvecklingsfrågor och samverkan är en viktig del i detta arbete.

Vi ser stort värde i att ha god dialog och nära samarbete med kunden i all fastighetsutveckling. En styrka vi har är att vi hanterar hela processen internt på VFAB. Från idé och ekonomisk bäring till genomförande av byggprojekt och vidare till fastighetsförvaltning och kunddialog i verksamhetens vardag.

Bidra till stadens identitet

Att arbeta med fastighetsutveckling innebär inte bara utveckling av byggnaden. 2019 anställdes en kulturgeograf som systematiskt ska arbeta även med platsen där man tittar på hur byggnaden samspekar med övriga staden och hur människor rör sig i området kring fastigheten. Ett arbete som bidrar till att stärka platsens identitet, vilket på sikt också ökar fastigheternas värden.

Hållbart samhällsbyggande

En viktig del i vårt arbete med fastighetsutveckling är att lära nytt. Under året har VFAB deltagit i två spännande Vinnova-finansierade projekt: Arena-projektet och Timber-on-top.

Arena är ett samverkan- och lärandeforum inom cirkulär omställning, där VFAB:s fokus har varit att hitta cirkulära affärsmodeller. Vi har använt ett av våra egna projekt, Stormhuset i Apelviken, som pilot bland annat för att få en så hög nyttjandegrad som möjligt: dygnet runt, året om. Vi testar, lär och bygger framtida kunskap.

Timber-on-top är ett nätverksprojekt där man ser till möjligheterna att göra påbyggnader i trä, ovanpå befintliga byggnader. Träbyggnation är särskilt gynnsamt i förtätningsprojekt med mindre miljöpåverkan samt minskning av tunga transporter och buller. VFAB har byggt på det här sättet i den nya konferensdelen i Arena Varberg samt i ombyggnaden av Stadshus A som utförs på uppdrag av Varbergs kommun.

Bevara historia och skapa ny

Åkulla Friluftsgård, med sin historia från 30-talet, är VFAB:s enda fastighet i inlandet. Under 2019 var det byggstart av tillbyggnaden med 17 nya hotellrum, som invigs sommaren 2020. Genom fastighetsköpet av Knutsböke 1:1 och 1:15 finns möjligheter för ytterligare utveckling av området i framtiden.

VFAB äger en industrifastighet i hamnen, där den nya stadsdelen Västerport ska ligga. I detta arbete är vi delaktiga på olika sätt, bland annat för vi dialog med befintliga hyresgäster som har önskan om att finnas kvar och utvecklas i området. Vi ska även äga och förvalta det parkeringshus som ska ligga i anslutning till hotellet som byggs i första etappen av Västerport.

Det ska vara lätt att parkera rätt

2019, året då VFABs parkeringshus blev digitala. Ett parkeringsledningssystem visar vägen till ledig parkeringsplats och p-skivan behövs inte längre. Vad tycker besökaren om förändringarna? Vi avslutade året genom att samla in över 1 000 personers synpunkter.

Merparten av våra 1200 parkeringsplatser hyrs ut till Varbergs kommun som allmänna parkeringsplatser. Utöver det har vi 60 platser som hyrs ut till hotellen i Varbergs centrum, så att de i sin tur kan erbjuda sina gäster smidig parkering under deras vistelse i staden.

Två nya digitala system

2019 infördes två stora system som ska underlätta för bilburna besökare till Varbergs centrum och samtidigt bidra till minskad söktrafik. Tillsammans med Varbergs kommun har VFAB arbetat fram ett digitalt parkeringsledningssystem och börjat sätta upp skyltar som visar närmaste lediga p-hus.

Vi har även infört ett digitalt parkeringssystem med kameror som läser av bilens registreringsskylt. På så vis startas och avslutas parkeringen, utan att besökaren behöver hantera p-skiva. Upp till detta finns en APP, P-hus Varberg. I den finns funktioner som underlättar parkeringen ytterligare. Vi ser att utvecklingsprojekten har resulterat i färre kontrollavgifter samt ett ökat nyttjande av vår natt- och dygnsparkering, vilket innebär att vi nått en bit på vägen i vår strävan att det ska vara lätt att parkera rätt.

Statistik ger oss möjligheter

Att digitalisera ger oss även större möjlig-

heter att se mönster och samla statistik. Vi kan bland annat få koll på vilka tider de olika anläggningarna nyttjas, hur det varierar över säsong, veckodag och tid på dygnet. Detta är underlag som vi kan använda för att skapa ännu bättre parkeringsmöjligheter.

Feedback utvecklar

Vi har satt upp ett långsiktigt mål om god upplevelse och god tillgänglighet i våra anläggningar. För att få mätvärden även på upplevelsen genomfördes under 2019 fem kundundersökningar. Dessa har inbringat drygt 1 000 svar vilka ger oss ett bra underlag i vårt utvecklingsarbete.

Utöver detta har vi under 2019 genomfört den första platsanalysen, P-hus Trädgården. I platsanalysen har man främst tittat på hur besökaren rör sig till fots, hur belysning, färgsättning och ljud kan bidra till ökat nyttjande genom ökad trygghet.

Nya parkeringsplatser när Varberg växer

I kvarteret Falkenbäck ska det byggas ett nytt flerbostadshus. I bottenplan, under mark, ska det bli ett parkeringshus där de allmänna platserna kommer att ägas av VFAB. Byggstart planerad under 2020.

I första etappen av Västerport ska det byggas ett p-hus med 500 platser. Projektet är fortfarande i planeringsstadiet.



NYCKELTAL PARKERING	2019	2018	2017	2016	2015
P-PLATSER, ANTAL*	1 258	1 258	1 160	1 023	1 023
LADDPLATSER, ANTAL**	36	36	32	6	2
BETALPARKERING, ANTAL	9 244	7 792	3 415	453	226
BETALPARKERING, TKR	503,2	340,4	178,0	23,1	13,8
KONTROLLAVGIFTER, ANTAL	1 875	3 150	3 924	-	-
KONTROLLAVGIFTER, TKR	418,2	702,6	868,0	-	-

* Antal p-platser omräknat till helårseffekt.

** Antal laddplatser omräknat till helårseffekt.

Vi bygger för 250 miljoner kronor

VFABs projektverksamhet är Varbergs kommuns gemensamma utförandeorganisation. Vi projektleder om-, till- och nybyggnationer. Under 2019 har vi bidragit i inte mindre än 23 byggprojekt i olika faser.

Våra två största byggprojekt, tillika Varbergs kommuns största investeringsprojekt, kom igång ordentligt under 2019. Pingvinen, Varbergs nya is- och simarena gick från att vara en stor grop i början av året till montering av prefabväggar mot slutet av 2019. Även det nya särskilda boendet på Träslöv har tagit form och projektet går enligt plan.

Byggnation för Varbergs kommun

Två projekt färdigställdes åt kommunen under året, där ibland en ny räddningsstation i Tvååker och en omklädningsbyggnad på Sjöaremassens isbana. Parallellt med projekten i genomförandefas har förstudier, projekteringar och upphandlingar hanterats. Den totala projektvolymen ökade till 253 miljoner kronor från 187 miljoner kronor året innan.

VFABs egna byggprojekt

Projektavdelningen hanterar även alla bolagets egna byggprojekt. 2019 levererades bland annat en tillbyggnad på Arena Varberg innehållande konferensrum för 130 personer. Och i Åkulla påbörjades byggnationen av en ny hotellbyggnad med 17 hotellrum, som ska stå klart inför sommaren 2020.

Projektledning med hög leverans och kvalitet

VFABs byggprojekt styrs med ekonomiska och tidsmässiga ramar. Byggprojektledarna ansvarar för och leder arbetet utifrån dessa ramar, i

nära samarbete med beställare, entreprenörer och eventuella konsulter.

Under 2019 har vi, tillsammans med kommunen, arbetat med implementeringen av den nya fastighetsinvesteringsprocessen. Upp till detta har ett projektstyrningsverktyg handlats upp, i syfte att få en ännu högre och säkrare leverans och kvalitet på vårt arbete.

Med fokus på upphandling

2019 är vårt första helår med specialistfunktionen upphandlare i teamet. Det har resulterat i att vi har arbetat hårt med bland annat ramavtal samt kvalitetssäkrat underlag som krävs vid upphandlingar. Arbetet bidrar till att VFAB bibehåller hög kvalitet på förfrågningsunderlagen och därmed också underlättar för entreprenörerna att lämna anbud i våra upphandlingar.

Erfarenhetsåterföring och nöjda kunder

Ett av projektavdelningens affärsmål är att varje byggprojekt ska uppnå minst 80% i NKI, nöjd kund index. Detta mäts genom en digital enkät som skickas ut till berörda vid projektets avslut.

Under 2019 har vi resultat från Ankarhallen som avslutades sent 2018 och Räddningsstationen i Tvååker, som avslutades under sommaren. I dessa projekt har vi nått våra mål, men tyvärr till en låg svarsfrekvens. Övriga avslutade projekt mäts under första kvartalet 2020 där vi även kommer göra tätare mätningar i projekten för att se hur projekten mår.



Bild över projektet med den nya bad- och simanläggningen, från oktober 2019.
Foto: NCC



NYCKELTAL, KOMMUNALA PROJEKT*	2019	2018	2017	2016	2015
SKOLOR & FÖRSKOLOR	0	3	4	1	5
IDROTTHALLAR**	1	2	1	0	1
PAVILJONGBOSTÄDER***	2	1	2	2	0
ÖVRIGA PROJEKT	1	5	0	0	1
A- & B-KLASSADE PRODUKTER****	89%	95%	92%	69%	-

* Avser ny-, om- och tillbyggnad.

** Inklusive omklädningsrum.

*** Ägs av VFAB men byggda på uppdrag av Varbergs kommun.

**** Andel A- och B-klassade produkter, i de relevanta produktkategorierna, i Sunda Hus.

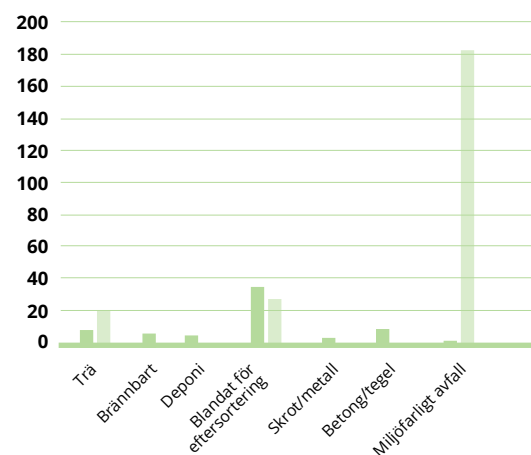
Avfall i byggprojekt

Vår byggverksamhet är materialintensiv vilket innebär att det också genereras stora mängder avfall. Därmed är avfallsminimering och sortering viktiga frågor för oss.

Den största delen av vårt verksamhetsavfall genereras i byggprojekten och entreprenören ansvarar för att transportera bort avfallet.

I diagrammet nedan syns avfallsstatistiken från nybyggnationen av Räddningsstation Tvååker samt nytt konferensrum på Arena Varberg. Diagrammet visar också avfall från rivningen av Sjöaremassens omklädningsrum samt renoveringen av Nöjesparken vid Arena Varberg. Det höga värdet av miljöfarligt avfall avser uppbruten tjärasfalt från Nöjesparken.

AVFALL FRÅN PROJEKT AVSLUTADE 2019, TON



■ Ny- och tillbyggnation
■ Rivning och renovering

Ekonomi

Ekonomiskt har 2019 varit ett bra år där verksamheterna i stort presterat enligt förväntan. Under året har vi haft fortsatt fokus på nya upphandlingsmöjligheter samt att utbilda personalen kring antikorrupcion.

Ekonomisk ställning

Fastighetsvärdena har totalt ökat med 237 mkr, men samtidigt fanns ett nedskrivningsbehov för fyra fastigheter på sammanlagt -18,5 mkr. Då enbart negativa värdeförändringar redovisas via resultaträkningen innebär det att koncernen totalt redovisar ett underskott om -3,4 mkr efter finansiella poster. Men den underliggande lönsamheten är fortfarande god och i samma nivå som tidigare år.

Soliditeten minskar till 7,5 % i koncernen på grund av nedskrivningen samt lämnade koncernbidrag om 9 mkr, men den justerade soliditeten ökar istället till 34,2 %. Den sistnämnda ger en bättre bild över bolagets finansiella ställning då den tar hänsyn till övervärdena i fastighetsbeståndet.

Ekonomiskt har 2019 varit ett bra år där verksamheterna i stort har presterat enligt förväntan.

Antikorrupcion

Under 2019 gjordes en översyn av bolagets policy kring antikorrupcion samtidigt som

hela företaget utbildades inom antikorrupcion utifrån ett värderingsbaserat angreppssätt.

Antikorrupcion är 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.

Upphandling

Upphandling är fortsatt ett fokusområde där vi vill se mer utveckling och under 2019 har vi tagit några ytterligare steg i rätt riktning. Exempelvis har vi genomfört ett 20-tal uppföljningsmöten med befintliga avtalsleverantörer för att säkerställa att villkoren i avtal följs av båda parter samt genomfört en upphandling enligt relativ viktningmodell. Vid detta tillfälle fick samtliga entreprenörer som lämnat anbud komma och presentera dessa på plats och utvärderingen utgick ifrån anbudspris, referenser och presentation. Vi har även infört ytterligare systemstöd för ökad kvalitet i arbetet.



Det är medarbetarna som gör det möjligt för VFAB att fullfölja sitt uppdrag!

”



Från vänster: Merja Olmedo, controller, Josefin Larsson, vikarierande kommunikötör, Johanna Thomsen, miljösamordnare och Lina Persson, kulturgeograf.

Våra medarbetare

VFAB fortsätter att växa, 2019 har vi tillsatt tre nya tjänster. Uptill det har nya medarbetare tillkommit genom vikariat och vakanser. Träffa några av våra medarbetare och hör dem berätta om sin vardag på VFAB.

Idag är vi 35 anställda på VFAB som hanterar vår fyra affärsområden. För oss är det viktigt att alla medarbetare ska känna att det finns möjlighet att utvecklas. Under året har arbetet med att alla medarbetare ska ha en individuell utvecklingsplan påbörjats. Tillsammans med sin närmaste chef ser man över vilka kunskaper som behövs för att vara effektiv i sin yrkesroll.

Vision och individuella mål

Under hösten 2019 inledde vi ett arbete med att återbesöka vår vision, tillika Varbergs vision, Varberg Västkustens kreativa mittpunkt. Från visionen arbetade vi oss genom förhållningssätt, ledord och vidare med bolagets målområden och hela vägen ner till individuella målplaner.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

För att mäta hur välbefinnande våra medarbetare är och för att få tidiga signaler om något inte fungerar som det borde, genomför vi kvartalsvis enkätundersökningar. Frågorna behandlar både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Under 2019 deltog VFAB även i ett nätverk, med fokus på vårt arbetsgivarvarumärke, vilket utgår från hur medarbetarna mår och upplever sin arbetsplats.

Möten med studenter

Att möta studenter och dela med sig av erfarenhet och samtidigt få ta del av deras nytänkande är väldigt givande. Under 2019 deltog VFAB bland annat på MOA-mässan (Modern arbetslivsorientering) som var riktad mot årskurs åtta samt att vi haft flera gymnasieelever som "jobbskuggat".



NYCKELTAL*	2019	2018	2017	2016	2015
MEDELANTAL ANSTÄLLDA	32	30	25	23	18
VARAV KVINNOR	55%	57%	53%	49%	53%
ÅLDER <30 ÅR	5%	10%	12%	4%	11%
ÅLDER 30-49 ÅR	69%	73%	68%	70%	67%
ÅLDER >49 ÅR	26%	17%	20%	26%	22%
SJUKFRÅNVARO	1,72%	0,95%	1,99%	1,41%	1,59%

* Tar hänsyn till sysselsättningsgrad.



Vad gjorde du innan du började på VFAB?

Jag utbildade mig till drift- och energitekniker och tog examen i juni 2018, fick anställning på VFAB redan i februari samma år. Innan utbildningen arbetade jag i en bygghandel och har även varit golfvärd i Turkiet. Oavsett vad jag sysslat med har service varit en viktig del.

Vilket är ditt största minne från 2019?

Förutom att jag gifte mig så måste det vara arbetet med renoveringen av Varmbadhuset bassäng. Det var både roligt, utmanande och lärorikt. Resultatet blev en modern och energieffektiv anläggning i en kostym som liknar ursprunget från 1925.

Du ska testa nytt 2020, berätta!

Ja, det stämmer! Jag lyfte för min chef att jag är intresserad av att lära mig mer om projektledning. Så nu ska jag gå jämte mina projektledarkollegor ett par dagar i veckan och få inblick i deras arbete. Jag gillar nya utmaningar och det ska bli spännande att, både testa mina färdigheter och lära nytt. Förhoppningsvis kan jag även bidra med något.



När började du på VFAB?

Jag började 1 februari 2012 och är en av dem som varit anställd längst på VFAB. Då var vi sju personer i bolaget och varav fyra personer arbetade som projektledare. Tidigare arbetade jag på gatuförvaltningen och serviceförvaltningen i Varbergs kommun, så i år firar jag 20 år inom kommunkoncernen.

Vad ska man vara bra på för att trivas som projektledare?

Att ha många bollar i luften och inte bli stressad av att dagarna inte alltid blir som planerat. Det händer ofta att man behöver tänka om. Så egenskaper som strukturerad och flexibel är en god kombination.

Vilken arbetsuppgift tycker du är roligast?

Det är roligt att genom byggprojekten få träffa så mycket människor med olika bakgrund och kunskap. Att vara lyhörd och skapa ett bra slutresultat för dem vi bygger för är en annan inspirerande del av jobbet.



När började du på VFAB?

I augusti, men jag började arbeta deltid redan under våren. Mitt första uppdrag var att göra platsanalys av två fastigheter, Rådhuset och parkeringshus Trädgården. Det är alltid bra att besöka fastigheten och platsen vid olika årstider och tider på dygnet vid ett sånt arbete.

Hur ser en dag på jobbet ut?

Väldigt varierande – och det är det som är det roliga! Jag besöker våra fastigheter, leder och deltar i projekt och får arbeta tillsammans med kloka kollegor och samarbetspartners där vårt gemensamma mål är att göra det bästa för Varberg.

Vad har du för tips till den som vill bli kulturgeograf?

Är du intresserad av människor, hur de fungerar och vad som påverkar dem. Vill du dessutom jobba med social hållbarhet kopplat till vår fysiska miljö är det kulturgeograf du ska bli!



Hur hamnade du på VFAB?

År 2016 fick jag tjänsten som ekonomiasistent på VFAB vilket gav mig bra inblick i företaget. Rollen utvecklades till projektteknolog där jag arbetade mer mot våra projektledare. Från och med augusti 2019 har jag fått möjligheten att arbeta på projektavdelningen som projektingenjör/projektledare.

Vad är det bästa med att jobba här?

VFAB är arbetsplatsen som ger möjligheten att uppnå sina mål genom personlig utveckling och delaktighet.

Tipsa om tre projekt du tycker vi ska följa utvecklingen på under 2020.

Jag tycker att ni ska följa utvecklingen av vårt simhallsprojekt, se hur hotellet ute i Åkulla snart är redo för invigning och rivningen av Stenas tullbyggnad kommer att vara startskottet för Västerportprojektet nere i hamnområdet.

Som drifttekniker är det viktigt att vara lösningsorienterad med kunden i fokus



Robin Björk, drifttekniker

Att jobba på VFAB, som är en aktiv fastighetsägare, är inspirerande och kul



Lina Persson, kulturgeograf

Förvaltningsberättelse

2019 har varit ett bra år för Varbergs Fastighets AB (VFAB) där det hänt mycket inom de olika affärsområdena.

Fastighetsförvaltning

Beståndet har under året utökats med köpet av en skogsbruksfastighet i Åkulla i anslutning till den befintliga fastigheten som bolaget äger. Dessutom har flera projekt färdigställts där Varmbadhusets bad renoverats, bostadspaviljongen i Breared blivit klar samt att en konferenslokal i Arena Varberg byggts till.

Bolaget har fortsatt haft stort fokus på att komma ikapp med underhåll och en underhållsplan har tagits fram.

Byggnation åt kommunen

Många av de kommunala projekten befinner sig i genomförandefas, men under året har Räddningsstationen i Tvååker samt omklädningsrummen i Sjöaremossen färdigställts. Dessutom pågår byggnationen av ny bad- och simhall samt särskilt boende, vilka är VFABs två största projekt.

Parkeringsverksamhet

Inom parkering har ett nytt digitalt system ersatt parkeringsskivan samtidigt som ett projekt kring digital skyltning påbörjats för att underlätta för bilister att hitta lediga parkeringsplatser. Genom systemet finns också möjligheten att framöver få fram bättre statistik.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster innebär ett underskott om -3,4 mkr för koncernen. Anledningen till det beror på en nedskrivning om -18,5 mkr i fastighetsvärden för Fästningsterrassen, Åkulla, Rådhuset och Varmbadhuset. Fastighetsvärdena hade som helhet ökat 237 mkr, men enbart negativa värden redovisas över resultaträkningen.

Exklusive nedskrivningen gör koncernen ett resultat om 15,1 mkr vilket är -1,5 mkr lägre än fjolårets rekordår. Anledningen till det är ökade personalkostnader på strax över 2 mkr samtidigt som underhåll och avskrivningar fortsatt ligger högt. Hyresintäkterna har samtidigt inte ökat då hamnbyggnaderna sålts till Hallands Hamnar Varberg AB.

Projektvolymen i de kommunala projekten ökade till 253 mkr från fjolårets 187 mkr, mycket p.g.a. byggnationen av den nya bad- och simanläggningen.

Investeringarna uppgick till 85 mkr och dessa har finansierats via bolagets kassa.

Koncernbidrag & soliditet

VFAB har lämnat 9,0 mkr i koncernbidrag till moderbolaget Varbergs Stadshus AB och efter det uppgår soliditeten i koncernen till 7,5 %. Beaktar man även övervärdena i fastighetsbeståndet så uppgår den justerade soliditeten till 34,2 %.



KONCERNNYCKELTAL, MKR	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-3,4	16,6	15,2	12,5	8,1
OMSÄTTNING	364,7	296,5	359,7	388,9	239,3
BALANSOMSLUTNING	915,7	875,1	850,1	788,4	653,0
LÅNEVOLYM	707,4	707,5	677,6	567,7	507,9
KONCERNBIDRAG	-9,0	-12,0	-10,6	-8,0	-4,9
SOLIDITET	7,5%	9,1%	8,9%	9,2%	10,3%
JUSTERAD SOLIDITET	34,2%	29,0%	29,4%	34,2%	33,6%



Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	75 913 040
Årets resultat	-11 761 643
	64 151 397

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 64 151 397 kronor.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Bolaget har lämnat koncernbidrag med 9 013 000 kronor vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 7 084 218 kronor.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 7,3 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen 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	75 913
Årets resultat	0	0	-11 762
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 000	210	64 151

KONCERN	AKTIEKAPITAL	ANNAT EK
Belopp vid årets ingång	1 000	78 504
Årets resultat	0	-10 691
Övrigt	0	1
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 000	67 814

Resultaträkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	6	103 561	103 247	103 561	103 247
Intäkter byggtreprenader		253 664	187 268	253 664	187 268
Aktiverat arbete för egen räkning		1 158	708	1 158	708
Övriga rörelseintäkter	2	6 280	5 239	6 280	5 239
Summa intäkter		364 663	296 462	364 663	296 462
Kostnader byggtreprenader		-243 950	-177 420	-243 950	-177 420
Övriga externa kostnader	3,6	-36 972	-36 948	-39 138	-37 231
Personalkostnader	4	-22 278	-19 927	-22 278	-19 927
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-46 990	-27 390	-44 741	-27 018
Övriga rörelsekostnader		-792	-1 836	-792	-1 836
Summa kostnader		-350 982	-263 521	-350 899	-263 432
Rörelseresultat		13 681	32 941	13 764	33 030
Finansiella intäkter		62	45	62	45
Finansiella kostnader		-17 128	-16 415	-17 128	-16 415
Resultat efter finansiella poster		-3 385	16 571	-3 302	16 660
Bokslutsdispositioner	7	-9 013	-11 970	-10 509	-13 152
Resultat före skatt		-12 398	4 601	-13 811	3 508
Skatt på årets resultat	8	-905	0	-905	0
Uppskjuten skatt	8	2 612	-763	2 954	-510
Årets resultat		-10 691	3 838	-11 762	2 998

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9,10	793 495	747 212	769 080	740 621
Inventarier, verktyg och installationer	11	11 610	8 008	11 137	8 008
Pågående nyanläggningar	12	12 776	26 570	12 776	26 570
		817 881	781 790	792 993	775 199
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i dotterföretag	13	0	0	1 410	1 410
Fordringar hos dotterföretag		0	0	31 075	4 864
		0	0	32 485	6 274
Summa anläggningstillgångar		817 881	781 790	825 478	781 473
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 011	4 306	4 011	4 306
Fordringar hos koncernföretag		561	16 990	561	16 990
Fordringar hos Varbergs kommun		85 626	37 010	85 626	37 010
Övriga fordringar		2 544	479	2 544	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 122	7 059	5 122	7 059
		97 864	65 844	97 864	65 844
Kassa och bank	15	0	27 444	0	27 444
Summa omsättningstillgångar		97 864	93 288	97 864	93 288
Summa tillgångar		915 745	875 078	923 342	874 761

Balansräkning	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
Skulder och eget kapital					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	16	1 000	1 000	1 000	1 000
Bundna reserver		0	0	210	210
Fria reserver/Balanserat resultat	17	0	0	75 913	72 915
Årets resultat	17	0	0	-11 762	2 998
Annat eget kapital inklusive årets resultat		67 814	78 504	0	0
Summa eget kapital		68 814	79 504	65 361	77 123
Obeskattade reserver	18	0	0	3 688	2 192
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	2 776	5 388	1 967	4 921
		2 776	5 388	1 967	4 921
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag		34 254	26 933	34 254	26 933
Skuld till Varbergs kommun	20	707 366	707 493	707 366	707 493
		741 620	734 426	741 620	734 426
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		41 613	22 931	41 613	22 930
Skulder till dotterföretag		0	0	8 171	340
Checkräkningskredit		12 297	0	12 297	0
Skulder till koncernföretag		7 362	5 011	7 362	5 011
Aktuella skatteskulder		1 183	760	1 183	760
Övriga skulder		15 760	3 855	15 760	3 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 320	23 203	24 320	23 203
		102 535	55 760	110 706	56 099
Summa skulder och eget kapital		915 745	875 078	923 342	874 761

Kassaflödesanalys	Not	Koncern		Moderbolag	
		2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		13 681	32 941	13 764	33 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	48 924	27 415	45 624	27 043
Erhållen ränta		62	45	62	45
Erlagd ränta		-17 128	-16 415	-17 128	-16 415
Betald inkomstskatt		-465	-301	-465	-301
Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital		45 074	43 685	41 857	43 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar		-32 020	-15 807	-32 020	-15 807
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		40 540	-21 431	40 551	-21 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 520	-37 238	8 531	-37 254
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-85 037	-59 850	-85 037	-59 850
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	16 360	21 246	16 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 037	-43 490	-63 791	-43 490
Finansieringsverksamheten					
Förändring av checkräkningskredit		12 297	0	12 297	0
Upptagna lån		0	30 000	0	30 000
Amortering av skuld		-127	-126	-127	-126
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		-8 171	0	-26 211	299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 999	29 874	-14 041	30 173
Årets kassaflöde		-27 444	-7 169	-27 444	-7 169
Likvida medel vid årets början		27 444	34 613	27 444	34 613
Likvida medel vid årets slut		0	27 444	0	27 444

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).

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:

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
Hyresgästanpassningar	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, 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 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 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

- avslutar en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- 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 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 sanno-

likt 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.

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 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	
	2019	2018	2019	2018
Övriga rörelseintäkter				
Debiterad el, värme och vatten	2 861	2 735	2 861	2 735
Försäkringsersättningar	0	14	0	14
Övriga intäkter	3 419	2 490	3 419	2 490
Redovisat värde vid årets slut	6 280	5 239	6 280	5 239

Not 3	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
PWC				
Revisionsuppdrag	110	101	110	101
Rådgivning	23	20	23	20
Redovisat värde vid årets slut	133	121	133	121

Not 4	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse				
Medelantalet anställda	32	30	32	30
Varav kvinnor	55%	57%	55%	57%

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	1 519	1 358	1 519	1 358
Övriga anställda	13 332	12 073	13 332	12 073
Sociala kostnader	5 976	5 109	5 976	5 109
(varav pensionskostnader VD)	316	292	316	292
(varav pensionskostnader övriga)	867	983	867	983
Övriga personalkostnader	1 451	1 387	1 451	1 387
Redovisat värde vid årets slut	22 278	19 927	22 278	19 927

Not 5	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivning enligt plan				
Byggnader, mark och markanläggningar	26 922	26 261	26 315	25 978
Inventarier, verktyg och installationer	1 485	1 040	1 426	1 040
Goodwill	83	89	0	0
Nedskrivning	18 500	0	17 000	0
Redovisat värde vid årets slut	46 990	27 390	44 741	27 018

Not 6	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Operationell leasing				
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Förfaller till betalning inom ett år	-81	-126	-81	-126
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-50	-126	-50	-126
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-299	-244	-299	-244
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Förfaller till betalning inom ett år	104 085	101 928	104 085	101 928
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	240 951	298 128	240 951	298 128
Förfaller till betalning senare än fem år	120 844	234 311	120 844	234 311
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	103 561	99 760	103 561	99 760

Not 7	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Bokslutsdispositioner				
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	0	0	-1 496	-1 182
Koncernbidrag	-9 013	-11 970	-9 013	-11 970
Summa	-9 013	-11 970	-10 509	-13 152

Not 8	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-905	0	-905	0
Uppskjuten skatt	2 612	-763	2 954	-510
Redovisat värde vid årets slut	1 707	-763	2 049	-510
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-12 398	4 601	-13 811	3 508
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4% (22%))	2 653	-1 012	2 956	-772
Skatteeffekt pga. Nedskrivning	-3 959	0	-3 959	0
Skatt pga. ränteavdragsbegränsning	-440	0	-440	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23	-61	-23	-48
Skatt hänförlig till tidigare resultat	-465	0	-465	0
Skatteeffekt av utrangeringar	299	310	169	310
Skatteeffekt temporär skillnad skatte-/redovisningsmässiga avskrivningar	1 030	763	857	510
Redovisad effektiv skatt	-905	0	-905	0

Not 9	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 004 680	981 890	975 959	953 170
Nyanskaffningar	81 836	35 812	61 122	35 812
Avyttringar och utrangeringar	-3 062	-22 262	-1 664	-22 262
Omklassificeringar	3 395	9 239	3 395	9 239
Vid årets slut	1 086 849	1 004 679	1 038 812	975 959
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-240 382	-220 208	-235 338	-215 537
Avyttringar och utrangeringar	1 119	6 177	421	6 177
Årets avskrivning enligt plan	-27 005	-26 350	-26 315	-25 978
Vid årets slut	-266 268	-240 381	-261 232	-235 338
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-17 086	-17 086	0	0
Årets nedskrivningar	-10 000	0	-8 500	0
Vid årets slut	-27 086	-17 086	-8 500	0
Redovisat värde vid årets slut	793 495	747 212	769 080	740 621

Not 9	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader och mark				
Fastigheter - bokfört värde				
Läkaren 9 (Stadshotellet mfl)	119 862	117 866	119 862	117 866
Societen 1	9 030	9 400	9 030	9 400
Nöjesparken 1	77 642	64 849	77 642	64 849
Knutsböke 1:3, 1:12, 1:14, 1:17 (Åkulla friluftsgård)	12 274	2 716	12 274	2 716
Lorensberg 18	81 391	82 848	81 391	82 848
Briggen 4	16 620	17 138	16 620	17 138
Kanngjutaren 1:24	8 196	8 341	8 196	8 341
Postmästaren 16	10 619	10 925	10 619	10 925
Kyrkoherden 5	302	311	302	311
Rådhuset 20	35 019	39 799	35 019	39 799
Björnen 7	64 566	67 489	64 566	67 489
Getakärr 9:9	17 573	18 879	17 573	18 879
Skepparen 19 (Varmbadhuset)	24 415	6 591	0	0
Getakärr 3:46 (Servicebyggnad hamnen)	98	195	98	195
Getakärr 9:14 (Campus & Hamnpaviljongen)	125 467	129 428	125 467	129 428
Getakärr 5:129 (Apelvikstrand)	20 723	21 368	20 723	21 368
Getakärr 3:63 (Fästningsterrassen)	19 011	23 436	19 011	23 436
Hamnfastigheter	0	50	0	50
Trädgården	44 510	45 219	44 510	45 219
Paviljonger	65 811	39 967	65 811	39 967
Tullhuset	21 932	21 794	21 932	21 794
Komedianten 1	4 610	4 692	4 610	4 692
Prostlyckan 4	4 902	4 989	4 902	4 989
Mark	8 922	8 922	8 922	8 922
Redovisat värde vid årets slut	793 495	747 212	769 080	740 621

Not 10	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Upplysningar om verkligt värde på byggnader och mark				
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	1 343 000	1 105 600	1 318 600	1 095 600
Vid årets slut	1 343 000	1 105 600	1 318 600	1 095 600

Not 11	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Inventarier och byggnadsinventarier				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	79 027	72 623	79 027	72 623
Nyanskaffningar	5 060	5 598	4 528	5 598
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	40	806	40	806
Vid årets slut	84 127	79 027	83 595	79 027
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-71 019	-69 979	-71 019	-69 979
Avyttringar och utrangeringar	-13	0	-13	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 485	-1 040	-1 426	-1 040
Vid årets slut	-72 517	-71 019	-72 458	-71 019
Redovisat värde vid årets slut	11 610	8 008	11 137	8 008

Not 12	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Pågående nybyggnationer				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	26 570	18 175	26 570	18 175
Nyanskaffningar	-1 859	18 440	19 387	18 440
Avyttringar och utrangeringar	0	0	-21 246	0
Omklassificeringar	-3 435	-10 045	-3 435	-10 045
Vid årets slut	21 276	26 570	21 276	26 570

Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-8 500	0	-8 500	0
Vid årets slut	-8 500	0	-8 500	0

Specifikation pågående nybyggnationer	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Varmbadhuset	0	14 462	0	14 462
Paviljonger	6 250	8 485	6 250	8 485
Kv Läkaren	1 017	0	1 017	0
Övriga projekt	5 509	3 623	5 509	3 623
Redovisat värde vid årets slut	12 776	26 570	12 776	26 570

Not 13	Moderbolag	
	2019	2018
Andelar i koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 410	1 317
Årets uppskrivningar	0	93
Redovisat värde vid årets slut	1 410	1 410

Specifikation över bolagets andelar i koncernföretag	Eget kapital	Andel i %	Redovisat värde

Not 14	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna hyror	1 404	3 179	1 404	3 179
Övriga poster	3 718	3 880	3 718	3 880
Redovisat värde vid årets slut	5 122	7 059	5 122	7 059

Not 15	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	45 000	45 000	45 000	45 000
Outnyttjad del	-32 703	-45 000	-32 703	-45 000
Utnyttjad kreditbelopp	12 297	0	12 297	0

Not 16	Moderbolag	
	2019	2018
Antal aktier		
Antal aktier	10 000	10 000
Redovisat värde vid årets slut	10 000	10 000

Not 17	Moderbolag	
	2019	2018
Disposition av vinst eller förlust		
Balanserade vinstmedel	75 913	72 915
Årets resultat	-11 762	2 998
Redovisat värde vid årets slut	64 151	75 913

Not 18	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Obeskattade reserver				
Avskrivningar utöver plan	0	0	3 688	2 192
Redovisat värde vid årets slut	0	0	3 688	2 192

Not 19	Koncern		Moderbolag	
	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld				
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

Föregående år	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Temporär skillnad skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	0	8 229	0	8 231
Nedskrivning byggnad	3 310	0	3 310	0
Obeskattade reserver	0	469	0	0
Redovisat värde vid årets slut	3 310	8 698	3 310	8 231

Not 20	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder till Varbergs kommun				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	707 366	707 493	707 366	707 493
Summa	707 366	707 493	707 366	707 493

Not 21	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyresintäkter	20 234	13 186	20 234	13 186
Upplupna löner och sociala avgifter	1 216	1 143	1 216	1 143
Övriga poster	2 870	8 874	2 870	8 874
Summa	24 320	23 203	24 320	23 203

Not 22	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ej likviditetspåverkande poster i kassaflödesanalys				
Avskrivningar och nedskrivningar	46 990	27 374	44 741	27 002
Övrigt	1 934	41	883	41
Summa	48 924	27 415	45 624	27 043





Styrelse från vänster:
 Ingemar Svalander (KD) ledamot
 Gösta Bergenheim (M) ordförande
 Ulla Öhman (C) ledamot
 Kent Norberg (S) ledamot
 Inger Andersson (S) ledamot

Styrelsens underskrifter Varberg den 27 februari 2020

Gösta Bergenheim
 Ordförande

Kent Norberg
 Ledamot

Inger Andersson
 Ledamot

Ingemar Svalander
 Ledamot

Ulla Öhman
 Ledamot

Martin Rylander
 Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av hållbarhetsrapport och annan information på sidorna 1-27 men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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 revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 2 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johanna Svensson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

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

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerens ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts

med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Varberg den 20 mars 2020

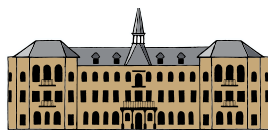
Inger Cederholm
Lekmannarevisor

Lars Oskarsson
Lekmannarevisor

Som drifttekniker är det viktigt att vara
lösningsorienterad med kunden i fokus

”

Robin Björk, drifttekniker



Varbergs Fastighets AB