

ank=20250708;2025071020469

ÅRSREDOVISNING

för

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

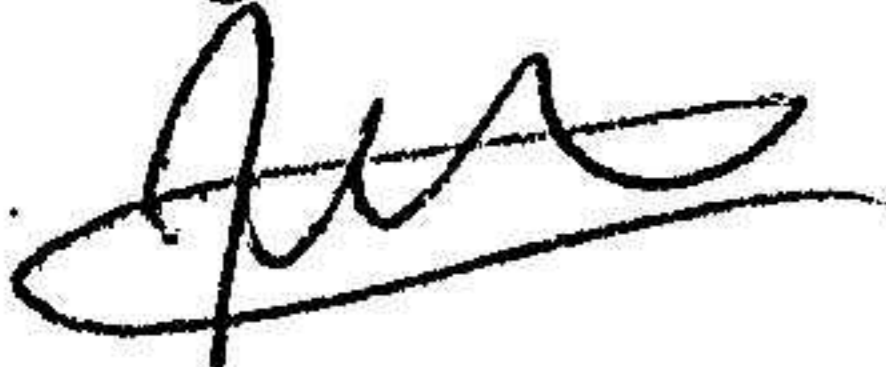
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Westswedenestate Office AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kungsbacka 2025-06-30



John Brolin

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Säte

Företagets säte är Göteborg

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har bolaget förädlat fastigheten med ytterligare ombyggda lokaler som tagits i anspråk. Bolaget har fortsatt haft projektkostnader samt finansieringskostnader kopplade till de resterande ombyggnaderna som slutförts under Q4. Vidare har initiala hyresrabatter under ombyggnadsåren även påverkat intäkterna under räkenskapsåret. Inför 2025 så har hyresavtal förlängts med några hyresgäster samt två nytecknade hyresavtal. Under 2025 är prognosen att hyresintäkterna faller ut enligt de tecknade hyresavtalen utan hyresrabatter samt att projektkostnaderna i stort sett upphör och övergår i normal förvaltning. Vidare kommer fastighetens projektfinansiering övergå till långsiktig bankfinansiering.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	13 626	6 380	4 380	3 470	5 689
Res. efter finansiella poster	-2 359	-6 565	-188	-1 096	808
Balansomslutning	144 370	146 891	101 462	70 659	36 244
Soliditet (%)	1,82	1,55	1,82	2,88	0,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	8 801 544	-6 564 545	2 286 999
Balanseras i ny räkning		-6 564 545	6 564 545	0
Erhållna aktieägartillskott		2 700 000		2 700 000
Årets resultat			-2 358 668	-2 358 668
Belopp vid årets utgång	50 000	4 936 999	-2 358 668	2 628 331
		2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		12 500 000		9 800 000

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

4 937 000

årets förlust

-2 358 668

2 578 332

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 578 332

2 578 332

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

ank=20250708;2025071020471

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		13 625 969	6 380 482
Övriga rörelseintäkter		590 347	198 833
		<u>14 216 316</u>	<u>6 579 315</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 614 561	-4 004 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 985 791	-2 704 601
		<u>-8 600 352</u>	<u>-6 709 537</u>
Rörelseresultat		5 615 964	-130 222
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	300 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 040	2 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 976 672	-6 736 513
		<u>-7 974 632</u>	<u>-6 434 323</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 358 668	-6 564 545
Årets resultat		<u>-2 358 668</u>	<u>-6 564 545</u>

ank=20250708;2025071020472

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	140 493 977	82 606 350
Inventarier, verktyg och installationer	3	341 970	447 736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	56 634 385
		<u>140 835 947</u>	<u>139 688 471</u>

Summa anläggningstillgångar

140 835 947

139 688 471

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		542 984	1 079 604
Fordringar hos koncernföretag	5	0	28 718
Aktuell skattefordran		186 912	130 167
Övriga fordringar		2 395 792	2 136 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		369 155	785 322
		<u>3 494 843</u>	<u>4 160 357</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		39 004	3 041 690
Summa kassa och bank		<u>39 004</u>	<u>3 041 690</u>

Summa omsättningstillgångar

3 533 847

7 202 047

SUMMA TILLGÅNGAR**144 369 794****146 890 518**

ank=20250708;2025071020473

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 937 000

8 801 544

Årets resultat

-2 358 668

-6 564 545

2 578 332

2 236 999

Summa eget kapital

2 628 332

2 286 999

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

99 100 000

94 600 000

Skulder till koncernföretag

20 459 370

11 679 685

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

10 677 100

22 776 195

Summa långfristiga skulder

130 236 470

129 055 880

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 200 000

4 000 000

Leverantörsskulder

2 829 332

8 192 638

Övriga skulder

1 072 447

816 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 403 213

2 539 001

Summa kortfristiga skulder

11 504 992

15 547 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 369 794

146 890 518

ank=20250708;2025071020474

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

ank=20250708;2025071020475

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

NOTER

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	92 888 394	91 903 582
Omklassificeringar	62 767 652	984 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 656 046	92 888 394
Ingående avskrivningar	-10 282 044	-7 687 089
Årets avskrivningar	-4 880 025	-2 594 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 162 069	-10 282 044
Utgående redovisat värde	140 493 977	82 606 350
Redovisat värde byggnader	112 971 718	55 084 091
Redovisat värde mark	27 522 259	27 522 259
	140 493 977	82 606 350
Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 519 682	1 502 709
Inköp	0	35 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-18 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 519 682	1 519 682
Ingående avskrivningar	-1 071 946	-962 300
Årets avskrivningar	-105 766	-109 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 177 712	-1 071 946
Utgående redovisat värde	341 970	447 736
Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 634 385	665 214
Inköp	6 019 759	56 806 508
Försäljningar/utrangeringar	0	400 375
Omklassificeringar	-62 654 144	-1 237 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	56 634 385
Utgående redovisat värde	0	56 634 385
Not 5 Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	10 436 000
Avgående	0	-10 436 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

ank=20250708;2025071020476

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 600 000	105 000 000

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är ett delägt dotterbolag till Intonera AB, org.nr. 556692-7363, säte Göteborg

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kungsbacka

Fredrik Johansson

John Brolin

Anna Brolin

Sofie Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....*Sofia Nordström*.....

ank=20250708;2025071020477

ank=20250708;2025071020478



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 23:44

SENT BY OWNER:

Amanda Hagelberg · 30.06.2025 19:51

DOCUMENT ID:

B12iArISlx

ENVELOPE ID:

Skoj0HxSgx-B12iArISlx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 556880-2747 - Office AB.pdf

9 pages

SHA-512:

4a332750fc56b49c1dd5332c54d6c0667b8ba3ab2c35eb
3619994d61e9dcf5c8f7ea3ffe8d5b0b21a0c64ddbbedc
e811e82e307633fabee0e7b31aba3346a0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN BROLIN john@westestate.se	✍️ Signed Authenticated	30.06.2025 21:09 30.06.2025 21:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/04) IP: 81.233.250.51
2. SOFIE JOHANSSON sofie.ann.johansson@gm ail.com	✍️ Signed Authenticated	30.06.2025 23:31 30.06.2025 23:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/31) IP: 194.5.155.199
3. ANNA BROLIN anna@westestate.se	✍️ Signed Authenticated	30.06.2025 23:36 30.06.2025 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/25) IP: 81.233.250.51
4. FREDRIK JOHANSSON fredrik.johansson@elon.s e	✍️ Signed	30.06.2025 23:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/01/26)
5. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	✍️ Signed Authenticated	30.06.2025 23:44 30.06.2025 23:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westswedenestate Office AB, org.nr 556880-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westswedenestate Office AB för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westswedenestate Office ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Westswedenestate Office AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Westswedenestate Office AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Office AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Per Östholm
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-30 23:42:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: bbf78c9d9c344a7c8fe15780171f5c76

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sofia Nordström

ank=20250708;2025071020484