

# Årsredovisning

för

## Westbarn Centrum Fastigheter AB

556228-4603

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Erik Westerberg, Verkställande direktör  
2023-05-22

Styrelsen och verkställande direktören för Westbarn Centrum Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i ägda fastigheter. Den löpande förvaltningen sköts av Westbarn Invest AB och av Westbarn Fastigheter Holding AB, under namnet Kungshem Fastigheter samt Lavéns fastighetsservice AB.

Företaget har sitt säte i Nyköpings Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Westbarn Holding AB, 556831-3877 förvärvade Randviken Nyköping Holding AB 2022-09-01 och namnbyte skedde 2022-09-30 till Westbarn Centrum Fastigheter AB.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Westbarn Holding AB, 556831-3877, med säte i Nyköpings Kommun. Westbarn Holding AB är även koncernmoderbolag. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	19 611	19 310	18 353	18 401
Resultat efter finansiella poster	-11 698	-777	2 964	1 860
Balansomslutning	344 453	355 893	158 601	160 854
Soliditet (%)	2,6	0,5	11,1	9,5
Rörelsemarginal (%)	neg	11,9	14,0	17,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	16,9	12,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 500 000	380 000	0	-1 212 002	1 667 998
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 212 002	1 212 002	0
Erhållna aktieägartillskott			19 500 000		19 500 000
Årets resultat				-12 141 652	-12 141 652
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>380 000</b>	<b>18 287 998</b>	<b>-12 141 652</b>	<b>9 026 346</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 19 500 000 kr (0 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 287 998
årets förlust	-12 141 652
	<b>6 146 346</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 146 346
	<b>6 146 346</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		19 610 944 <b>19 610 944</b>	19 309 868 <b>19 309 868</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 147 201	-11 450 107
Personalkostnader	2	-1 118 736	-2 364 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 518 409	-3 199 086
		<b>-20 784 346</b>	<b>-17 013 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 173 402</b>	<b>2 296 242</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	215 543
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 446	9 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10 526 953	-3 298 033
		<b>-10 524 507</b>	<b>-3 073 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 697 909</b>	<b>-776 988</b>
Bokslutsdispositioner	5	200 090	-200 090
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 497 819</b>	<b>-977 078</b>
Skatt på årets resultat	6	-643 833	-234 924
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 141 652</b>	<b>-1 212 002</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	341 878 194	347 533 467
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 894	119 354
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	473 642
		<b>341 913 088</b>	<b>348 126 463</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	143 500
		<b>0</b>	<b>143 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>341 913 088</b>	<b>348 269 963</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		261 810	1 100 229
Fordringar hos koncernföretag		0	1 257 655
Övriga kortfristiga fordringar		597	563 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 897	234 240
		<b>334 304</b>	<b>3 155 688</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 205 667	4 467 306
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 539 971</b>	<b>7 622 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>344 453 059</b>	<b>355 892 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		380 000	380 000
		<b>2 880 000</b>	<b>2 880 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 287 998	41 191
Årets resultat		-12 141 652	-1 212 002
		<b>6 146 346</b>	<b>-1 170 811</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 026 346</b>	<b>1 709 189</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	200 090
<b>Avsättningar</b>	11		
Uppskjuten skatteskuld		272 242	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>272 242</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut	13	234 609 060	0
Skulder till koncernföretag	14	90 950 461	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>325 559 521</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut	13	4 787 940	0
Förskott från kunder		0	7 055
Leverantörsskulder		1 105 724	670 983
Skulder till koncernföretag		1 016 177	350 397 234
Aktuella skatteskulder		57 701	0
Övriga kortfristiga skulder		73 080	77 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 554 328	2 830 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 594 950</b>	<b>353 983 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 453 059</b>	<b>355 892 957</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: komponentindelning samt uppskjuten skatt.

#### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkter från uthyrningen av företagets bostäder och lokaler redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

#### **Obeskattade reserver**

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

#### **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.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Stomme och grund	50-100 år
Stommekomplettering/innerväggar	50-100 år
Yttertak	5-40 år
Fasad (inkl fönster)	5-50 år
Inre ytskikt (inkl vitvaror, köksinredning)	10-30 år
Installationer (inkl el, rör, ventilator, hiss)	20-50 år
Hyresgäst Anpassning	3 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

### **Komponentindelning**

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om den beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### **Nedskrivningar 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 den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Uthyrningen av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Företagets uthyrning av garage och parkeringsplatser klassificeras också som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

I enlighet med punkt 29.26 i K3 redovisas uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv till det värde skatten åsatts vid transaktionen.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

**Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

**Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Rörelsemarginal (%)**

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

**Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	1	4
	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	729 903	1 596 352
	<b>729 903</b>	<b>1 596 352</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	91 965	95 664
	<b>91 965</b>	<b>95 664</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>821 868</b>	<b>1 692 016</b>

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	2 446	9 260
	<b>2 446</b>	<b>9 260</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-691 559	-2 675 682
Övriga räntekostnader och likande resultatposter	-9 835 395	-633 480
	<b>-10 526 954</b>	<b>-3 309 162</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	-200 090
Återföring från periodiseringsfond	200 090	0
	<b>200 090</b>	<b>-200 090</b>

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-272 191	-234 924
Justering avseende tidigare år	-99 400	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-272 242	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-643 833</b>	<b>-234 924</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022	
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 497 819
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 368 551
Ej avdragsgilla kostnader		-639
Ej avdragsgill återföring av räntenetto		-1 866 053
Ej skattepliktiga intäkter		123
Skattemässig justering ej bokförd avdragsgill kostnad		290 054
Skattemässig justeringar avskrivning byggnad		-1 064 021
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-206
Förändring uppskjuten skatt		-272 242
Justering avseende skatter för föregående år		-99 400
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-5,60</b>	<b>-643 833</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 633 168	132 152 468
Inköp	1 778 676	0
Genom fusion	0	266 480 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>400 411 844</b>	<b>398 633 168</b>
Ingående avskrivningar	-51 099 701	-47 999 688
Omklassificeringar	31 993	0
Årets avskrivningar	-7 465 942	-3 100 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 533 650</b>	<b>-51 099 701</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>341 878 194</b>	<b>347 533 467</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	63 262 523	65 223 664
Skattemässigt restvärde mark	18 271 583	18 240 587
	<b>81 534 106</b>	<b>83 464 251</b>
Bokfört värde byggnader	242 391 427	248 077 696
Bokfört värde mark	99 486 767	99 455 771
	<b>341 878 194</b>	<b>347 533 467</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 152	1 007 563
Försäljningar/utrangeringar	0	-521 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>486 152</b>	<b>486 152</b>
Ingående avskrivningar	-366 798	-789 135
Försäljningar/utrangeringar	0	521 411
Årets avskrivningar	-84 460	-99 074
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-451 258</b>	<b>-366 798</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 894</b>	<b>119 354</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	473 642	0
Under nedlagda kostnader	1 814 620	473 642
Under året genomförda omfördelningar	-2 288 262	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>473 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>473 642</b>

**Not 10 Förändringar i eget kapital, föregående år**

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1</b>	2 500 000	380 000	0	-1 212 002
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>2 500 000</b>	<b>380 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 212 002</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-1 212 002	1 212 002
Erhållna aktieägartillskott			19 500 000	
Årets resultat				-12 141 652
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>380 000</b>	<b>18 287 998</b>	<b>-12 141 652</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 19 500 000 kr (0 kr).

### Not 11 Avsättningar

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	272 242	0
	<b>272 242</b>	<b>0</b>

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 239 397 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	234 609 060	0
	<b>234 609 060</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 787 940	0
	<b>4 787 940</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	234 609 060	0
	<b>234 609 060</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	4 787 940	0
	<b>4 787 940</b>	<b>0</b>
	<b>239 397 000</b>	<b>0</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:  
Skulder till kreditinstitut: 215 457 300 kr (0 kr).

### Not 14 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Tillkommande skulder	343 750 461	0
Avgående skulder, amorteringar	-240 300 000	0
Avgående skulder, villkorat aktieägartillskott	-12 500 000	0
	<b>90 950 461</b>	<b>0</b>

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 90 950 461 kr (0 kr).

### Not 15 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder i Westbarn Barnhemmet 1 AB	17 910 000	0
	<b>17 910 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	240 607 773	233 472 773
	<b>240 607 773</b>	<b>233 472 773</b>

Nyköping 2023-04-21

*Birgitta Westerberg*  
Birgitta Westerberg  
Ordförande

*Lars Westerberg*  
Lars Westerberg

*Maria Westerberg*  
Maria Westerberg

*Erik Westerberg*  
Erik Westerberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21.

Grant Thornton Sweden AB

*Andreas Norén*  
Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

KOPIA

Till bolagsstämman i Westbarn Centrum Fastigheter AB

Org.nr. 556228 - 4603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westbarn Centrum Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westbarn Centrum Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Westbarn Centrum Fastigheter AB 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Westbarn Centrum Fastigheter AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Westbarn Centrum Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

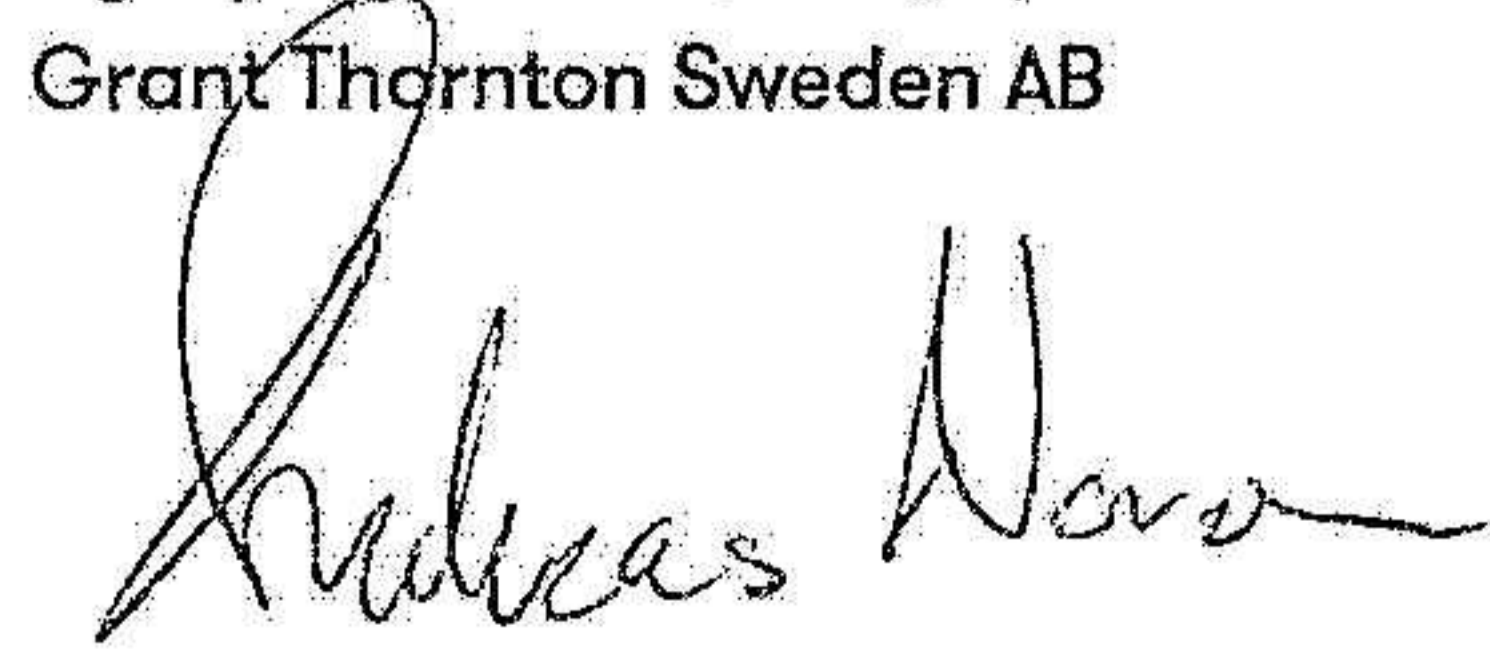
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Nyköping 2023 - 04-21  
Grant Thornton Sweden AB



Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

KOPIA

JAG INTYGAR ATT DENNA KOPIA  
STRÄMMER MED ORIGINAL ET

Emma Hallkvist

EMMA HALLKVIST