

# Årsredovisning

för

## Västbacken Fastighets AB

556676-6712

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-05.

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:

Pia-Lena Ebenhag, Styrelseledamot  
2024-03-06

Styrelsen för Västbacken Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler/bostäder.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Västbacken Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Västbacken Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	6	16	80	34
Driftsnetto	-51	-16	7	-54
Resultat efter finansiella poster	-84	-87	-63	-371
Balansomslutning	15 179	15 162	15 201	15 260
Soliditet (%)	99,8	99,8	99,6	6,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000	14 110	-11	<b>15 099</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-11	11	<b>0</b>
Årets resultat			27	<b>27</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>14 099</b>	<b>27</b>	<b>15 126</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 098 596
årets vinst	26 983
	<b>14 125 579</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 125 579
	<b>14 125 579</b>

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		6	16
Fastighetskostnader	2	-57	-32
<b>Driftsnetto</b>		<b>-51</b>	<b>-16</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18	-59
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-69</b>	<b>-75</b>
Central administration och marknadsföring		-22	-13
Övriga rörelseintäkter		2	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-89</b>	<b>-88</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5	1
		<b>5</b>	<b>1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84</b>	<b>-87</b>
Bokslutsdispositioner	3	117	73
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33</b>	<b>-14</b>
Skatt på årets resultat		-6	3
<b>Årets resultat</b>		<b>27</b>	<b>-11</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	14 670	14 678
Byggnadsinventarier	5	31	41
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	168	168
		<b>14 869</b>	<b>14 887</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	7	47	53
		<b>47</b>	<b>53</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**14 916**                      **14 940**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	8
Fordringar hos koncernföretag		107	97
Övriga fordringar		16	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	7
		<b>143</b>	<b>117</b>

##### *Kassa och bank*

		120	105
Summa omsättningstillgångar		<b>263</b>	<b>222</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**15 179**                      **15 162**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000

1 000

**1 000**

**1 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 099

14 110

Årets resultat

27

-11

**14 126**

**14 099**

**Summa eget kapital**

**15 126**

**15 099**

**Obeskattade reserver**

8

31

41

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

22

12

Skulder till koncernföretag

0

2

Övriga skulder

0

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

6

**Summa kortfristiga skulder**

**22**

**22**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 179**

**15 162**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

#### Anläggningstillgångar

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

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 tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stommar, grund och fasader	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Byggnadsinventarier	10 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar 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. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast 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.

### **Leasingavtal**

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Fastighetskostnader**

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	57	32
	<b>57</b>	<b>32</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	107	82
Förändring av överavskrivningar	10	-9
	<b>117</b>	<b>73</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 236	15 236
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 236</b>	<b>15 236</b>
Ingående avskrivningar	-559	-510
Årets avskrivningar	-8	-49
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-567</b>	<b>-559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 670</b>	<b>14 678</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101	101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
Ingående avskrivningar	-60	-49
Årets avskrivningar	-10	-10
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70</b>	<b>-60</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31</b>	<b>41</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	168	168
	<b>168</b>	<b>168</b>
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>168</b>	<b>168</b>

**Not 7 Uppskjutna skattefordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	53	50
Tillkommande fordringar	0	3
Avgående fordringar	-6	0
<b>Utgående restvärde</b>	<b>47</b>	<b>53</b>

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	31	41
	<b>31</b>	<b>41</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-03-04

*Pia-Lena Ebenhag*  
Pia-Lena Ebenhag