

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Västerstaden Holding AB**  
559141-1177

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

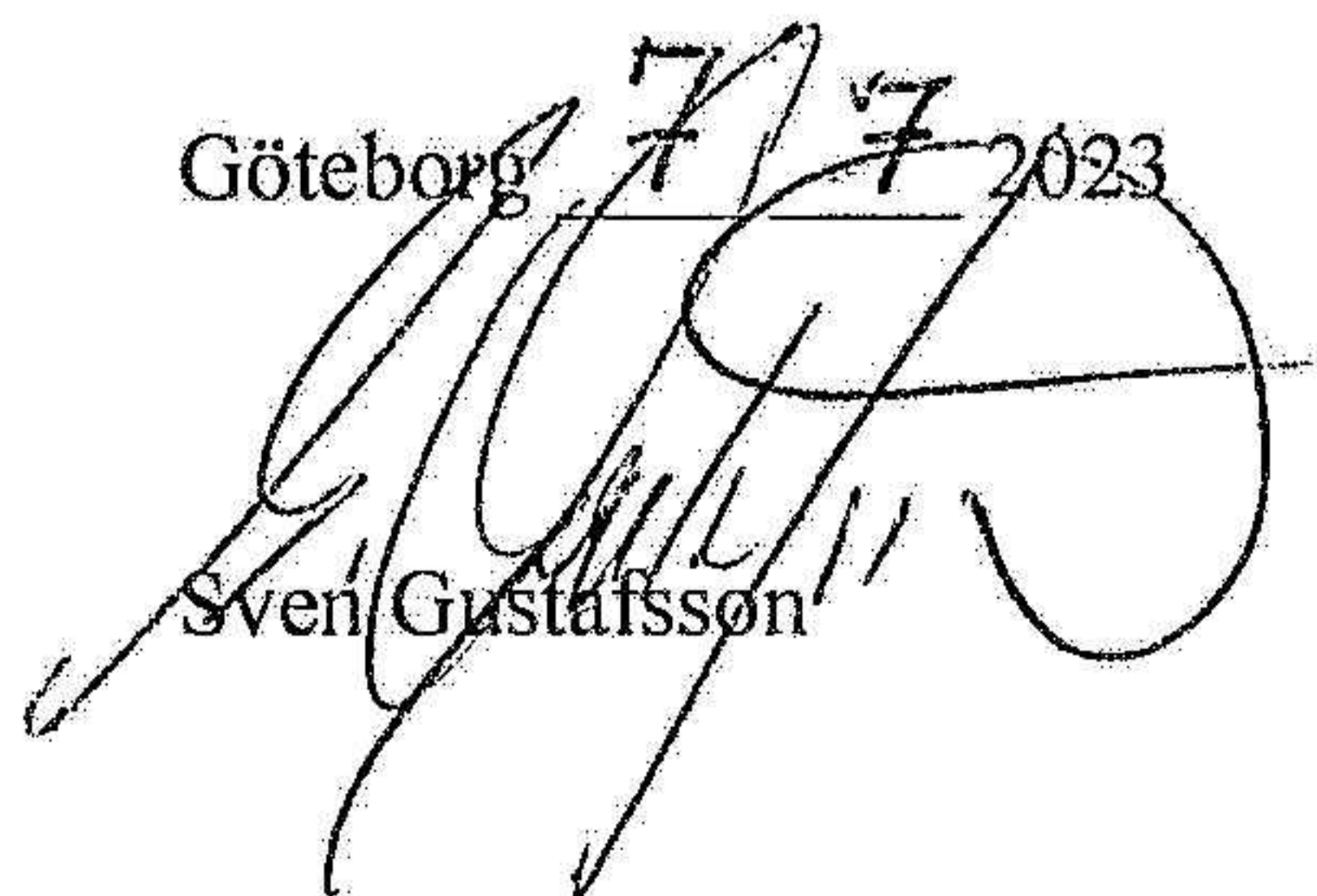
Undertecknad styrelseledamot i Västerstaden Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg

7/7 2023

Sven Gustafsson



**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Västerstaden Holding AB**  
559141-1177  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Västerstaden Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Västerstaden Holding AB koncernen bedriver fastighetsförvaltning hänförlig till eget innehav av bostadsfastigheter samt kommersiella fastigheter. Förvaltningen sker även av externt ägda bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter, bostadsrättsföreningar, samfälligheter samt ekonomiska föreningar. Vidare bedriver koncernen även förvaltning av tomtmark.

Koncernen består per 2022-12-31 av:

Förvaltnings AB Västerstaden, AB Svensbo, AB Hedåsen, Vision Fastigheter Uddevalla AB, AB Svensbo Uddevalla Två, Västerstaden Fastigheter Uddevalla AB, AB Åttakronan, Biskopsgården 86:5 AB, KB Lufttrycksgatan 1-5, Fastighets AB Lufttryck, Fastighets AB Temperatur, Fastighets AB Tempen, Viktoriagatan 3 i Göteborg AB, Ströbo Fastigheter KB, AB Tolvkronan, Stigberget 2:44 AB, Västerstaden Parkeringsaktiebolag, Koster Fastigheter AB, Fastighets AB Gerås, Vision Tuve AB, Valborg Tuve AB, Lunaborg Tuve AB, Kämpås Ekonomisk förening, Vind i Väst AB samt Kalvön Förvaltning AB.

Förvaltnings AB Västerstaden bedriver teknisk- och ekonomisk förvaltning samt rådgivning i bolagsaffärer. Vind i Väst AB har under året förvaltat värdepapper, men är nu vilande. Kämpås ekonomisk förening förvaltar tomtmark. Västerstaden Parkeringsaktiebolag förvaltar och hyr ut parkeringsplatser. Kalvön Förvaltning AB garanterar för löpande kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt i Brf Slätten Ett. Övriga bolag äger bostads- och lokalfastigheter.

Samtlig personal är anställd i Förvaltnings AB Västerstaden.

Koncernen har för närvarande inga långa bundna lån eller finansiella instrument.

Koncernens verksamhet har miljöpåverkan framförallt genom transporter och uppvärmning av lokaler och bostäder.

### Moderföretaget

Moderföretaget äger och förvaltar aktier i dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 har dotterbolaget AB Svensbo sålt samtliga aktier i Röds Lunden AB, med org nr 556956-4957, till Brf Slätten Ett.

Under året har det större ombyggnadsprojektet på fem punkthus i dotterbolaget Koster Fastigheter AB på Cyklonvägen i Uddevalla som påbörjades under 2020 fortlöpt. Ombyggnaden av det punkthus som påbörjades under 2021 har under året färdigställts och ombyggnad påbörjats på nästa. Sammantaget är idag två punkthus färdigställda. Projektet beräknas pågå fram till 2024.

I dotterbolaget Fastighets AB Gerås har under året det ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2021 färdigställts. Uthyrning av lägenheterna på Edinsvägen i Uddevalla pågår i dagsläget. Inflyttning sker i januari 2022.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer Koncernen

Koncernen förväntas bedrivas med samma inriktning och omfattning under det kommande året.

Koncernens fastighetsinnehav är till stor del lånefinansierat med krediter som löper med rörlig ränta. Därav är koncernens resultat från fastigheterna räntekänsliga.

I fastighetsföretag föreligger alltid risk för vakanser men då merparten av fastigheterna i koncernen utgörs av bostäder bedöms risken som relativt låg.

## Moderföretaget

Verksamheten förväntas bedrivas med samma inriktning och omfattning som tidigare.

## Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	116 094	94 704	82 135	77 833
Resultat efter finansiella poster	60 909	32 126	10 978	17 808
Soliditet (%)	34	31	33	38

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-746	-398	-111	-101
Soliditet (%)	41	49	56	62

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	474 362	168	<b>474 580</b>
Utdelning		-5 200		<b>-5 200</b>
Årets resultat		61 848	-395	<b>61 453</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>531 010</b>	<b>-227</b>	<b>530 833</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	35 686	-345	<b>35 391</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-5 200		<b>-5 200</b>
Balanseras i ny räkning		-345	345	<b>0</b>
Årets resultat			-613	<b>-613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>30 141</b>	<b>-613</b>	<b>29 578</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 141 240
årets förlust	-613 102
	<b>29 528 138</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (5 500 kronor per aktie)	5 500 000
i ny räkning överföres	24 028 138
	<b>29 528 138</b>

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	116 094	94 704
Övriga rörelseintäkter	2	50 560	0
		<b>166 654</b>	<b>94 704</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-39 481	-35 516
Personalkostnader	5	-17 482	-16 751
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-33 588	-25 900
		<b>-90 551</b>	<b>-78 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 103</b>	<b>16 537</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	643	34 280
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		1 381	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		612	230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 829	-18 921
		<b>-15 193</b>	<b>15 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60 909</b>	<b>32 126</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>60 909</b>	<b>32 126</b>
Skatt på årets resultat	7	-14	0
Uppskjuten skatt	7	558	-2 259
<b>Årets resultat</b>		<b>61 453</b>	<b>29 867</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		61 848	30 162
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-395	-295

2023071013120

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 9	1 300 965	1 317 195
Inventarier, verktyg och installationer	10	8 816	10 338
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	30 929	46 969
		<b>1 340 710</b>	<b>1 374 502</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	53 654	53 011
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	2 419	2 419
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1	2 245
Andra långfristiga fordringar	16	1 312	1 312
		<b>57 386</b>	<b>58 987</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 398 096</b>	<b>1 433 489</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		502	1 183
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	5 000
Aktuella skattefordringar		459	0
Övriga fordringar		37 037	6 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 478	5 280
		<b>43 476</b>	<b>17 886</b>

<i>Kassa och bank</i>	18	99 611	71 880
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>143 087</b>	<b>89 766</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR 1 541 183 1 523 255**

2023071013121

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inklusive årets resultat		531 010	474 362
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>531 060</b>	<b>474 412</b>

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		-227	168
-------------------------------------	--	------	-----

#### Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

		-227	168
--	--	------	-----

#### Summa eget kapital

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	19	61 564	62 123
		<b>61 564</b>	<b>62 123</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20	821 536	825 881
Övriga skulder	20	59 528	67 189
		<b>881 064</b>	<b>893 070</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 618	39 966
Leverantörsskulder		8 765	11 342
Aktuella skatteskulder		0	120
Övriga skulder		23 377	25 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	16 962	16 219
		<b>67 722</b>	<b>93 482</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 541 183                      1 523 255**

2023071013122

**Koncernens**

**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		60 909	32 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	-18 999	3 598
Betald skatt		-538	-2 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>41 372</b>	<b>33 122</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		14 770	-4 077
Förändring av kortfristiga skulder		-1 503	-37 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 639</b>	<b>-8 408</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 909	-206 795
Försäljning av dotterföretag		26 915	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-659
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		3 625	34 738
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 369</b>	<b>-172 716</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fordringar		0	4 400
Upptagna lån		20 235	199 604
Amortering av lån		-27 574	-15 345
Utbetald utdelning		-5 200	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 539</b>	<b>183 659</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27 731</b>	<b>2 535</b>
Likvida medel vid årets början		71 880	69 345
Likvida medel vid årets slut		99 611	71 880

2023071013123

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-130	-49
		<b>-130</b>	<b>-49</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-130</b>	<b>-49</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23	290	257
Räntekostnader och liknande resultatposter	24	-905	-606
		<b>-615</b>	<b>-349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-746</b>	<b>-398</b>
Bokslutsdispositioner		132	53
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-613</b>	<b>-345</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-613</b>	<b>-345</b>

2023071013124



**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

27, 28

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

30 141

35 686

Årets resultat

-613

-345

29 528

35 341

**Summa eget kapital**

29 578

35 391

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

42 029

36 436

**Summa långfristiga skulder**

42 029

36 436

**Kortfristiga skulder**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

993

677

**Summa kortfristiga skulder**

993

677

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

72 600

72 504

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-746	-398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-746</b>	<b>-398</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-33	258
Förändring av kortfristiga skulder	317	35
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-462</b>	<b>-105</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 725	5 044
Utbetald utdelning	-5 200	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>525</b>	<b>44</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>63</b>	<b>-61</b>
Likvida medel vid årets början	15	76
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>78</b>	<b>15</b>

2023071013127

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Intäktsredovisning

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.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

#### ***Intresseföretag och Gemensamt styrt företag***

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

#### ***Redovisning av intresseföretag***

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Koncernen är delägare i ett antal fastigheter. Bokföringen upprättas för varje fastighet. I den externa redovisningen för koncernen upptas andel av fastigheternas intäkter, kostnader, tillgångar och skulder samt fastighetsinteckningar motsvarande ägd andel. Delägarna är i normalfallet solidariskt ansvariga för fastigheternas skulder inkl lån till kreditinstitut. Skillnad mellan redovisade skulder, enligt tidigare bestämd klyvningsmetod, och fastigheternas totala skulder upptas som en ansvarsförbindelse, benämnd ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter. Kreditinstitut har erhållit fastighetsinteckningar i hela fastigheten som säkerhet för lämnade lån. Koncernens åtagande mot kreditinstitut är därmed i praktiken begränsat och redovisade belopp inom linjen i form av ställda säkerheter och ansvarsförbindelser är således en form av bruttoredovisning.

#### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### **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:

<b>Inventarier</b>	5 år
<b>Byggnader</b>	
Stomme och grund	100 år
Stammar (Ventilation, VVS, EI)	20-50 år
Fasad	20-100 år
Fönster	20-30 år
Yttertak	20-50 år
Lägenheter	10-50 år
Hissar	10-30 år
Komplementbyggnader	100 år
P-däck	75 år
Lokalanpassningar	10-20 år
Restpost	10-50 år
<b>Markanläggning</b>	20 år

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **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.

### **Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### **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**

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

### **Inkomstskatter**

#### ***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 nettoredovisas 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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

*Andelar i dotterföretag, intressföretag och gemensamt styrda bolag*

Andelar i dotterföretag, intressföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren  
Koncernen**

	2022	2021
Hysesintäkter från fastigheter i Sverige	86 474	65 400
Förvaltnings- och konsultarvode	29 620	29 304
	<b>116 094</b>	<b>94 704</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

	2022	2021
Vinst vid försäljning av andelar i koncernföretag	50 560	0
	<b>50 560</b>	<b>0</b>

**Not 3 Leasingavtal  
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 439 (373).

**Not 4 Arvode till revisorer  
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	781	738
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	75	50
Övriga tjänster	135	130
	<b>991</b>	<b>918</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	10
Män	9	9
	<b>20</b>	<b>19</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 564	2 354
Övriga anställda	8 791	8 115
	<b>11 355</b>	<b>10 469</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	482	474
Pensionskostnader för övriga anställda	856	945
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 773	3 515
	<b>5 111</b>	<b>4 934</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>16 466</b>	<b>15 403</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 6 Resultat från intressebolag  
Koncernen**

	2022	2021
Vinst försäljning intresseandelar	0	32 256
Årets kapitalandelar	643	2 024
	<b>643</b>	<b>34 280</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-14	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	558	-2 259
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>544</b>	<b>-2 259</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		60 909		32 126
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 547	20,60	-6 618
Ej avdragsgilla kostnader	0,09	-56	0,37	-118
Ej skattepliktiga intäkter	-13,43	8 178	-24,48	7 866
Justering avseende skatter för föregående år	0,02	-14	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-9,96	6 068	-1,63	525
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2,24	-1 366	8,17	-2 624
Effekt av K3 justeringar	-0,46	281	4,02	-1 290
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,89</b>	<b>544</b>	<b>7,03</b>	<b>-2 259</b>

2023071013135

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 482 498	1 027 561
Inköp	1 433	1 951
Försäljningar/utrangeringar	-21 450	-1 364
Omklassificering pågående arbeten	32 074	454 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 494 555</b>	<b>1 482 498</b>
Ingående avskrivningar	-183 852	-159 569
Försäljningar/utrangeringar	3 780	0
Årets avskrivningar	-31 971	-24 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-212 043</b>	<b>-183 851</b>
Ingående uppskrivningar	33 266	33 361
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>33 171</b>	<b>33 266</b>
Ingående nedskrivningar	-14 718	-14 718
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 718</b>	<b>-14 718</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 300 965</b>	<b>1 317 195</b>

**Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 1 691 mkr. Verkliga värdet har bedömts utifrån avkastningsmetod utförd av intern värderare och externt gjorda marknadsvärderingar.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 718	15 718
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 718</b>	<b>15 718</b>
Ingående avskrivningar	-5 380	-3 857
Årets avskrivningar	-1 522	-1 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 902</b>	<b>-5 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 816</b>	<b>10 338</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 969	305 308
Inköp	40 268	204 844
Försäljningar	-24 234	0
Omklassificeringar	-32 074	-454 350
Omklassificeringar räntor	0	-4 893
Avgår investeringsmoms	0	-3 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 929</b>	<b>46 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 929</b>	<b>46 969</b>

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 011	55 244
Utdelning	-647	-1 781
Försäljningar	0	-2 476
Resultatandelar	1 290	2 024
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 654</b>	<b>53 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 654</b>	<b>53 011</b>

2023071013137

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Brämregårdens Studenthus AB	25,0%	25,0%	750	1 983
Biskopsgården 80:6 Ekonomisk förening	23,2%	23,2%		17 707
Grindvalen AB	30,0%	30,0%	300	6 920
Vitio Fastigheter AB	22,0%	22,0%	220	5 511
Vision Fastigheter Samsa AB	21,4%	21,4%	410	21 533
				<b>53 654</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Brämregårdens Studenthus AB	556429-5987	Göteborg
Biskopsgården 80:6 Ekonomisk förening	769611-9606	Göteborg
Grindvalen AB	556851-2890	Göteborg
Vitio Fastigheter AB	559076-2620	Göteborg
Vision Fastigheter Samsa AB	556683-5095	Göteborg

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 419	6 819
Avgående fordringar	0	-4 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 419</b>	<b>2 419</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 419</b>	<b>2 419</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 242	5 583
Inköp	0	659
Försäljningar	-6 241	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>6 242</b>
Ingående nedskrivningar	-3 997	-3 997
Återförda nedskrivningar	3 997	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-3 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>2 245</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 312	1 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 312	1 312
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 312</b>	<b>1 312</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	1 408	1 328
Upplupen avtalsfakturering	1 339	1 251
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 731	2 701
	<b>5 478</b>	<b>5 280</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	290	257
	<b>290</b>	<b>257</b>

**Not 18 Likvida medel  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	99 611	71 880
	<b>99 611</b>	<b>71 880</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Banktillgodohavanden	78	15
	<b>78</b>	<b>15</b>

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Övervärden fastigheter	45 868	48 773
K3 Koncern justeringar	11 590	9 244
Övrigt	4 106	4 106
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 564</b>	<b>62 123</b>

**Not 20 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	765 732	770 077
	<b>765 732</b>	<b>770 077</b>

För övriga skulder har inte någon amorteringsplan upprättats.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 194	321
Förutbetalda intäkter	8 802	7 888
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 230	1 931
Övriga upplupna kostnader	4 736	6 079
	<b>16 962</b>	<b>16 219</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader koncernföretag	903	602
Övriga upplupna kostnader	90	75
	<b>993</b>	<b>677</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	33 588	25 900
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-51 941	-32 256
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	1 364
Övrigt	-646	8 590
	<b>-18 999</b>	<b>3 598</b>

**Not 23 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	290	257
Övriga ränteintäkter	0	0
	<b>290</b>	<b>257</b>

**Not 24 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	903	602
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2	4
	<b>905</b>	<b>606</b>

**Not 25 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 232	72 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 232</b>	<b>72 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 232</b>	<b>72 232</b>

**Not 26 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Förvaltnings AB Västerstaden	100%	100%	2 000	21 950
AB Svensbo	100%	100%	1 000	50 282
				<b>72 232</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Förvaltnings AB Västerstaden	556221-0285	Göteborg
AB Svensbo	556689-7343	Göteborg

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal A-Aktier	1 000	50
	<b>1 000</b>	

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	30 141
årets förlust	-613
	<b>29 528</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (5 500 kronor per aktie)	5 500
i ny räkning överföres	24 028
	<b>29 528</b>

**Not 29 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	890 515	912 280
Pant i aktier till förmån för intressebolag	16 310	16 310
	<b>906 825</b>	<b>928 590</b>

**Not 30 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter	247 217	101 353
	<b>247 217</b>	<b>101 353</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	56 592	0
	<b>56 592</b>	<b>0</b>

**Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

FÖRVALTNINGS AB VÄSTERSTADEN 556221-0285 Sverige

### Påverkare

Ann-Christin Karlsson  
Ekonomichef  
ann-christin.karlsson@vasterstaden.se

Leveranskanal: E-post

VÄSTERSTADEN HOLDING AB 559141-1177 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 10:38:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Gustafsson

Datum

Sven Gustafsson  
Styrelseledamot  
sa.gustafsson@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

KPMG AB Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 10:46:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Fredrik Johan Gustav Waern

Datum

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisör  
fredrik.waern@kpmg.se

Leveranskanal: E-post

### Granskare

Edit Jakobsson  
edith.jakobsson@kpmg.se

Leveranskanal: E-post

### Granskare

Henrik Blom  
henrik.blom@kpmg.se

Leveranskanal: E-post



2023091307144

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerstaden Holding AB, org. nr 559141-1177

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerstaden Holding AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerstaden Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-06-30

DocuSigned by:

A5F229A29EC3485...  
Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: 6A4182DE7D1C4ED98B127C6200E7EB5C  
 Ämne: Complete with DocuSign: Västerstaden Holding - RB 2022.pdf  
 Källkuvert:  
 Dokumentsidor: 2  
 Certifikatsidor: 2  
 AutoNav: Aktiverat  
 Kuverterad stämpling: Aktiverat  
 Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Färdigställda

Kuvertskapare:  
 Christel Bergman  
 PO Box 50768  
 Malmö, SE -202 71  
 christel.bergman@kpmg.se  
 IP-adress: 195.84.56.2

**Spela in spårning**

Status: Original  
 2023-06-30 12:15:28

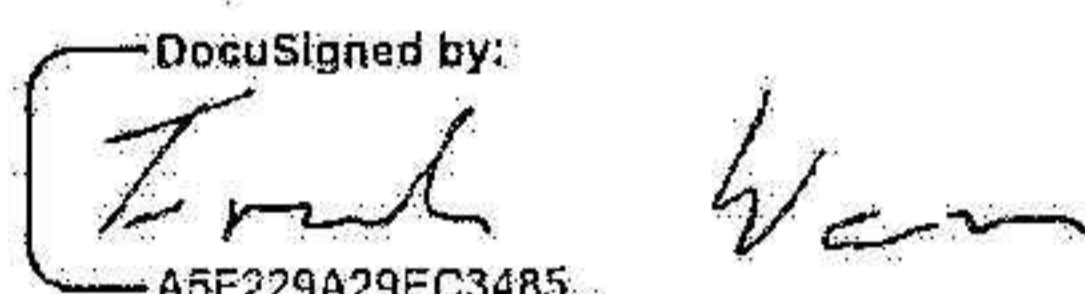
Hållare: Christel Bergman  
 christel.bergman@kpmg.se

Plats: DocuSign

**Signeringshändelser**

Fredrik Waern  
 fredrik.waern@kpmg.se  
 Aukt revisor  
 KPMG AB  
 Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur**

DocuSigned by:  
  
 A5F229A29EC3485...

Signaturantagande: Skrevs på en enhet  
 Med IP-adress: 83.187.188.180  
 Signerad med mobil

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-06-30 12:16:08  
 Visade: 2023-06-30 12:47:32  
 Signerade: 2023-06-30 12:47:40

**Autentiseringsuppgifter**

Uppgifter för identitetsverifiering:  
 Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
 Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
 Unikt transaktions-ID: cf1484e5-72f4-556a-b0c3-8d0af9ceec843  
 Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
 Resultat: Godkänd  
 Genomförd: 2023-06-30 12:47:19

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**  
 Erbjuds inte via DocuSign

**Händelser med undertecknare på plats Signatur****Tidsstämpel**

**Redigerarleveranshändelser** Status

Tidsstämpel

**Agentleveranshändelser** Status

Tidsstämpel

**Mellanhandsleveranshändelser** Status

Tidsstämpel

**Certifierade leveranshändelser** Status

Tidsstämpel

**Kopieringshändelser**

Status

Tidsstämpel

Ann-Christin Karlsson  
 ann-christin.karlsson@vasterstaden.se  
 Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)  
**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**  
 Erbjuds inte via DocuSign

Kopierad

Skickade: 2023-06-30 12:16:09  
 Visade: 2023-06-30 13:03:15

Edith Jakobsson  
 edith.jakobsson@kpmg.se  
 KPMG AB

Kopierad

Skickade: 2023-06-30 12:16:09

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)  
**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

2023091307147

**Kopieringshändelser**

Erbjöds inte via DocuSign

**Status**

**Tidsstämpel**

**Vittneshändelser**

**Signatur**

**Tidsstämpel**

**Notariehändelser**

**Signatur**

**Tidsstämpel**

**Sammanfattning av kuverthändelser**

**Status**

**Tidsstämplar**

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2023-06-30 12:16:09

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2023-06-30 12:47:32

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2023-06-30 12:47:40

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2023-06-30 12:47:40

**Betalningshändelser**

**Status**

**Tidsstämplar**