

**Årsredovisning**  
för  
**Västbacken Invest AB**  
559174-9576

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-27.  
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  
2026-03-31

Styrelsen för Västbacken Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

### Ägarförhållanden

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

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 265         | 262         | 249         | 210         |
| Driftsnetto                       | 153         | 157         | 161         | 175         |
| Resultat efter finansiella poster | 49          | 28          | -104        | -40         |
| Balansomslutning                  | 7 344       | 7 251       | 4 772       | 4 977       |
| Soliditet (%)                     | 65,2        | 65,4        | 98,4        | 1,8         |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100                       | 4 598                          | 41                        | <b>4 739</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |               |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 41                             | -41                       | <b>0</b>      |
| Årets resultat                              |                           |                                | 49                        | <b>49</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100</b>                | <b>4 639</b>                   | <b>49</b>                 | <b>4 788</b>  |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 4 639 260        |
| årets vinst            | 49 008           |
|                        | <b>4 688 268</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 4 688 268        |
|                        | <b>4 688 268</b> |

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                     |     | 265                       | 262                       |
| Fastighetskostnader                               | 2   | -112                      | -105                      |
| <b>Driftsnetto</b>                                |     | <b>153</b>                | <b>157</b>                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -90                       | -89                       |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>               |     | <b>63</b>                 | <b>68</b>                 |
| Central administration och marknadsföring         |     | -21                       | -41                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>42</b>                 | <b>27</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag   |     | 84                        | 31                        |
| Ränteintäkter                                     |     | 1                         | 2                         |
| Räntekostnader                                    |     | -78                       | -32                       |
|   |     | 7                         | 1                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>49</b>                 | <b>28</b>                 |
| Bokslutsdispositioner                             | 3   | 11                        | 24                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>60</b>                 | <b>52</b>                 |
| Skatt på årets resultat                           |     | -11                       | -11                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>49</b>                 | <b>41</b>                 |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

4 483

4 573

**4 483**

**4 573**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 483**

**4 573**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 686

2 495

Övriga fordringar

0

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48

43

**2 734**

**2 541**

##### *Kassa och bank*

127

137

**Summa omsättningstillgångar**

**2 861**

**2 678**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 344**

**7 251**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 639

4 598

Årets resultat

49

41

**4 688**

**4 639**

**Summa eget kapital**

**4 788**

**4 739**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

58

47

**Summa avsättningar**

**58**

**47**

#### Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

2 328

2 376

**Summa långfristiga skulder**

**2 328**

**2 376**

#### Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

49

49

Leverantörsskulder

36

35

Aktuella skatteskulder

2

3

Övriga skulder

14

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

69

1

**Summa kortfristiga skulder**

**170**

**89**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 344**

**7 251**

## 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.

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | .     |
| Stommar, grund och fasader              | 50 år |
| Yttertak                                | 40 år |
| Fönster, installationer, badrum och kök | 30 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 överförts 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.

### **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**

|                                     | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Drift inkl fastighetsadministration | 98          | 93          |
| Fastighetsskatt                     | 14          | 12          |
|                                     | <b>112</b>  | <b>105</b>  |

### **Not 3 Bokslutsdispositioner**

|                        | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Erhållna koncernbidrag | 11          | 24          |
|                        | <b>11</b>   | <b>24</b>   |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 965        | 4 916        |
| Inköp   | 0            | 49           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 965</b> | <b>4 965</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -392         | -303         |
| Årets avskrivningar                             | -90          | -89          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-482</b>  | <b>-392</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 483</b> | <b>4 573</b> |

#### Not 5 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b> |              |              |
| Skulder till kreditinstitut  | 2 082        | 2 132        |
|  | <b>2 082</b> | <b>2 132</b> |

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 49 tkr (49 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |              |              |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 328        | 2 376        |
|                                    | <b>2 328</b> | <b>2 376</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |              |              |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 49           | 49           |
|                                    | <b>49</b>    | <b>49</b>    |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                        | 2 450             | 2 450             |
|   | <b>2 450</b>      | <b>2 450</b>      |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

*Pia-Lena Ebenhag*  
Pia-Lena Ebenhag

2026-03-20