

# Årsredovisning

för

## Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB

556802-2379

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

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:

Anders Westerberg, Styrelseledamot

2024-07-04

Styrelsen för Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Klingstadlotten 1:125, Åby 16:3 och Kvarntorp 1:5.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har dotterbolaget Westerstaden Åbyfastigheter AB, 559337-5735, fusionerats in i moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 787	8 039	7 727	7 153
Resultat efter finansiella poster	1 821	2 065	1 911	-1 920
Soliditet (%)	30,0	29,6	37,9	34,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	14 119 461	1 642 817	<b>15 862 278</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 642 817	-1 642 817	<b>0</b>
Fusionsresultat		-3 216		<b>-3 216</b>
Årets resultat			1 311 681	<b>1 311 681</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>15 759 062</b>	<b>1 311 681</b>	<b>17 170 743</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 759 062
årets vinst	1 311 681
	<b>17 070 743</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 070 743
	<b>17 070 743</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 787 438	8 039 400
Övriga rörelseintäkter		52 011	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 839 449</b>	<b>8 039 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 259 212	-3 998 742
Övriga externa kostnader		-388 851	-354 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 432	-1 083 431
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 732 495</b>	<b>-5 436 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 106 954</b>	<b>2 602 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 891	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 317 300	-538 359
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 286 409</b>	<b>-537 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 820 545</b>	<b>2 064 615</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		95 000	0
Förändringar av överavskrivningar		-237 341	4 310
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-142 341</b>	<b>4 310</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 678 204</b>	<b>2 068 925</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-366 523	-426 108
<b>Årets resultat</b>		<b>1 311 681</b>	<b>1 642 817</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	43 082 282	30 711 818
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 651 656	1 900 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 733 938</b>	<b>32 611 831</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	8 166 922	13 755 422
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 166 922</b>	<b>13 755 422</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 900 860</b>	<b>46 367 253</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 811	8 992
Fordringar hos koncernföretag		3 704 303	9 087 765
Övriga fordringar		140 295	61 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 660	114 688
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 968 069</b>	<b>9 272 582</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 341 188	349 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 341 188</b>	<b>349 144</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 309 257</b>	<b>9 621 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 210 117</b>	<b>55 988 979</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 759 062	14 119 462
Årets resultat		1 311 681	1 642 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 070 743</b>	<b>15 762 279</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 170 743</b>	<b>15 862 279</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		1 154 082	916 741
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 154 082</b>	<b>916 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 622 500	21 122 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 622 500</b>	<b>21 122 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		995 915	476 905
Skulder till koncernföretag		16 722 445	16 233 769
Övriga skulder		96 579	115 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		947 853	761 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 262 792</b>	<b>18 087 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 210 117</b>	<b>55 988 979</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Varav till koncernföretag	367 690	270 900
	<b>367 690</b>	<b>270 900</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 983 237	33 129 782
Inköp	311 436	3 853 455
Genom fusion	12 985 636	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 280 309</b>	<b>36 983 237</b>
Ingående avskrivningar	-6 271 419	-5 677 995
Årets avskrivningar	-836 075	-593 424
Genom fusion	-90 533	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 198 027</b>	<b>-6 271 419</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 082 282</b>	<b>30 711 818</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 795 445	4 791 128
Inköp	0	4 317
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 795 445</b>	<b>4 795 445</b>
Ingående avskrivningar	-2 895 432	-2 405 425
Årets avskrivningar	-248 357	-490 007
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 143 789</b>	<b>-2 895 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 651 656</b>	<b>1 900 013</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	922 609
Omklassificeringar	0	-922 609
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 755 422	0
Inköp	0	13 694 422
Kapitaltillskott	0	61 000
Fusion	-5 588 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 166 922</b>	<b>13 755 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 166 922</b>	<b>13 755 422</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 622 500	19 122 500
<b>20 622 500</b>	<b>19 122 500</b>	

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 122 500 kronor (21 622 500) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 622 500	21 122 500
	<b>22 622 500</b>	<b>21 122 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 977 000	26 877 000
	<b>31 977 000</b>	<b>26 877 000</b>

Norrköping 2024-06-28

*Anders Westerberg*  
Anders Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Kristian Lyngenberg*  
Kristian Lyngenberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB, org.nr 556802-2379

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjen Westerberg Åbyfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB.

### 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 Familjen Westerberg Åbyfastigheter 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Familjen Westerberg Åbyfastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjen Westerberg Åbyfastigheter 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.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrköping den 28 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg  
Auktoriserad revisor