

# Årsredovisning

---

## Västerhejde Framtidsboende AB

559113-3839

Styrelsen för Västerhejde Framtidsboende AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

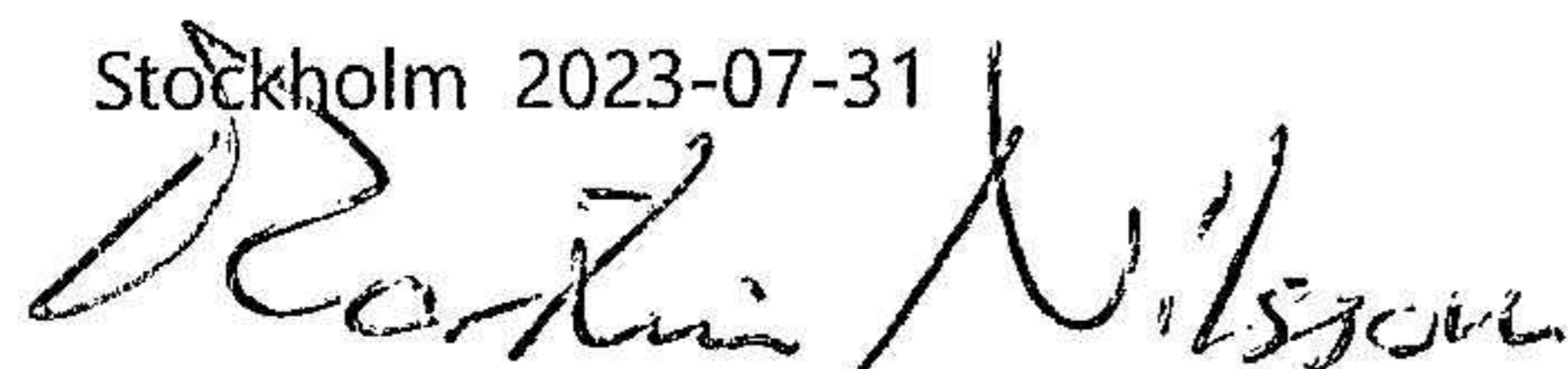
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 11
- Underskrifter	11 - 12

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Västerhejde Framtidsboende AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-07-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2023-07-31



Martin Nilsson, Styrelseledamot

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget skall direkt och indirekt äga och förvalta fast och lös egendom, aktier som värdepapper, tillhandahålla förvaltnings och managementtjänster samt tillhandahålla prefabricerade arkitektritade hus genom det koncept som bolaget på egen hand utvecklat.

Företagets säte är Stockholm.

Genomförandet av Bolagets fjärde byggnadsfas på Gotland har beklagligt nog brottats med betydande förseningar, dels genom att bygglovsenheten på Gotland var kraftigt underbemannad under hela 2021, vilket försenade lovgivning med ca 6 månader, dels genom att några av byggloven har överklagats av en granne och nu ligger för avgörande i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Samtliga enheter såldes under 2021 och det första avgörandet hos Länsstyrelsen resulterade i att överklagan avvisades eller fick avslag i sin helhet. Den planerade upplåtelsen för projektet var Q1 2022, dock så överklagades Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen (MDD), där klaganden fick rätt på två av alla de punkter som hade överklagats. Bolaget anser att MDD:s utslag är felaktigt, varför såväl Bolaget som Region Gotland ansökte om prövningstillstånd hos MÖD. Prövningstillstånd beviljades 2023-01-09 och förväntas tas upp till slutligt avgörande i september 2023. Förseningen förväntas bli nästan två år och har medfört uteblivna utdelningar från dotterbolag, vilket i sin tur har resulterat i att bolaget inte har kunnat betala upplupna och förfallna räntor. Planenliga avskrivningar har vidare resulterat i att bolagets egna kapital är förbrukat men eftersom Bolaget ser positivt på framtiden då efterfrågan på Bolagets bostäder alltid har varit hög och sålts ut på kort tid och givet en för Bolaget positiv utgång i MÖD och en fortsatt positiv försäljningstakt så förväntas det egna kapitalet bli återställt.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	-5 201	199 549	67 006	869 996	165 041
Resultat efter finansiella poster	-6 075 172	3 456 208	3 422 351	-4 949 451	2 337 045
Balansomslutning	21 767 555	26 129 496	30 002 099	24 489 943	27 881 654
Soliditet %	-5	19,1	5,1	7,7	6,7

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% med anledning av att försäljning pausats tills dess att överklagande gällande byggloven avgörs hos MÖD.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Fond för utv.utgifter	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	50 000	9 155 326	-4 224 378
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>			
Förändring av fond för utv.utgift		-1 969 635	1 969 635
Årets resultat			-6 075 172
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 185 691</b>	<b>-8 329 915</b>

2023080402333

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av bolagets förlust

*Till årsstämmans förfogande står*

balanserad förlust -2 254 743

Årets resultat -6 075 172

*Summa* -8 329 915

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning -8 329 915

*Summa* -8 329 915

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	-5 201	199 550
Aktiverat arbete för egen räkning	725 396	1 349 274
Övriga rörelseintäkter	696 072	18 541
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 416 267</b>	<b>1 567 365</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-324 718	-506 937
Personalkostnader	-725 396	-1 380 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 410 335	-3 960 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 460 449</b>	<b>-5 848 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 044 182</b>	<b>-4 281 233</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	10 000 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	90	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	253	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 031 333	-2 262 559
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 030 990</b>	<b>7 737 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-6 075 172</b>	<b>3 456 208</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 075 172</b>	<b>3 456 208</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 075 172</b>	<b>3 456 208</b>

2023080402334

## BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	3	7 185 692	9 155 326
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>7 185 692</i>	<i>9 155 326</i>

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	4	138 001	260 761
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>138 001</i>	<i>260 761</i>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	5 360 740	4 070 982
Fordringar hos koncernföretag	6	2 965 000	2 915 000
Uppskjuten skattefordran	7	2 391 045	2 391 045
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 716 785</i>	<i>9 377 027</i>

**Summa anläggningstillgångar** 18 040 478 18 793 114

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51 450	57 950
Fordringar hos koncernföretag		3 053 183	6 457 941
Aktuella skattefordringar		6 842	6 842
Övriga fordringar		44 491	127 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	67 236
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 155 966</i>	<i>6 717 343</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		571 111	619 039
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>571 111</i>	<i>619 039</i>

**Summa omsättningstillgångar** 3 727 077 7 336 382

**SUMMA TILLGÅNGAR** 21 767 555 26 129 496

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter	7 185 691	9 155 326
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 235 691</i>	<i>9 205 326</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 254 743	-7 680 586
Årets resultat	-6 075 172	3 456 208
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 329 915</i>	<i>-4 224 378</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 094 224</b>	<b>4 980 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	517 206	369 089
Övriga skulder	20 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 517 206</b>	<b>20 369 089</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	24 108	41 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 320 465	737 508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 344 573</b>	<b>779 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 767 555</b>	<b>26 129 496</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet 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.

#### **Tjänsteuppdrag**

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

#### **Ränta och utdelning**

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Inventarier, verktyg och maskiner	5	20

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5	20

#### **Aktivering av internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar**

Samtliga utgifter som uppkommer under utvecklingsfasen aktiveras när följande förutsättningar är uppfyllda: företagets avsikt är att färdigställa den immateriella tillgången samt att använda eller sälja den och företaget har förutsättningar att använda eller sälja tillgången, det är tekniskt möjligt för företaget att färdigställa den immateriella tillgången så att den kan användas eller säljas och det finns adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja tillgången, det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar och företaget kan på ett tillförlitligt sätt beräkna de utgifter som är

hänförliga till tillgången under dess utveckling.

I anskaffningsvärdet inkluderas personalkostnader uppkomna i arbetet med utvecklingsarbetet tillsammans med en lämplig andel av relevanta omkostnader.

#### **Nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella och immateriella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

#### **Avyttring av anläggningstillgångar**

Det redovisade värdet för en materiell eller immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utträngning eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar förväntas av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Finansiella instrument**

Företagets finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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 tillgång och en 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.

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella anläggningstillgångar värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

### Nedskrivning av finanseill anläggningstillgång

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten, Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Not 2	Medelantalet anställda	2022	2021
	Medelantalet anställda	1	3

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

2023080402340

Not 3	Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 119 935	15 492 845
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktiveringar	2 317 941	3 627 090
	Utgående anskaffningsvärden	21 437 876	19 119 935
	Ingående avskrivningar	-9 964 609	-6 140 622
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 287 575	-3 823 987
	Utgående avskrivningar	-14 252 184	-9 964 609
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 185 692</b>	<b>9 155 326</b>

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	613 798	548 404
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	65 394
	Utgående anskaffningsvärden	613 798	613 798
	Ingående avskrivningar	-353 037	-216 224
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-122 760	-136 813
	Utgående avskrivningar	-475 797	-353 037
	<b>Redovisat värde</b>	<b>138 001</b>	<b>260 761</b>

Not 5	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------------	------------	------------

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Västerhejde Projekt AB	559125-2589	Lidingö

Antal andelar	500	500
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	1 339 758	50 000

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Gotland Projekt AB	556751-9797	Lidingö

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel	100	100
Rösträttsandel	100	100
Redovisat värde	4 020 982	4 020 982

2023080402341

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 915 000	3 295 111
	Tillkommande lån	50 000	2 420 000
	Avgående lån	0	-2 800 111
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 965 000</b>	<b>2 915 000</b>

Not 7	Uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31
	Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	2 391 045	2 391 045
	Uppskjuten skatt avseende:		
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 391 045</b>	<b>2 391 045</b>

Bolaget har inte redovisat några ytterligare skattefordringar på uppkomna förluster under året, detta därför att det är osäkert när i tiden dessa kommer att kunna användas.

Not 8	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Amortering inom 2 till 5 år	20 517 206	20 369 089

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Spärrade bankmedel	350 000	350 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>

Not 10	Koncernförhållanden	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Bolaget är helägt dotterbolag till A Home Sweden AB, orgnr 556958-3973, med säte på Lidingö  
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 11	Definition av nyckeltal	2022-12-31	2021-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Martin Nilsson

Styrelseledamot  
2023- -

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

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

2023080402342

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2023080402343

## LARS MARTIN NILSSON

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19620423xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-07-31 18:43:39 UTC



## Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19510103xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-07-31 19:00:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: EBDPY-EXHPK-ESY7E-02VX2-PGNJQ-A4Q5T

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerhejde Framtidsboende AB  
Org.nr 559113-3839

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västerhejde Framtidsboende AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerhejde Framtidsboende ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Västerhejde Framtidsboende AB 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.

### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och i årsredovisningen, av vilka framgår att mer än hälften av bolagets aktiekapital är förbrukat. Styrelsen har dock inte upprättat någon kontrollbalansräkning trots att den borde ha gjort detta. Som det även framgår av förvaltningsberättelsen finns en pågående tvist som ska avgöras hos Mark- och miljööverdomstolen. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Jag har inte modifierat mina uttalanden på grund av detta.

### *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 den 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. 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 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.

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, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerhejde Framtidsboende AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Västerhejde Framtidsboende AB 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 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**

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 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### **Anmärkning**

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets egna kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

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

---

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

2023080402347

Penneo dokumentnyckel: XPIU8-U05M6-EHSE8-IJOF3-C5DKC-Z33B1

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2023080402348

**Johan Kaijser**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19510103xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-07-31 19:00:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: XPIU8-U05M6-EHSE8-IJOF3-C5DKC-Z33B1