

# Årsredovisning

för

## Westbarn Cityfastigheter AB

556920-8522

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-21.

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:

Erik Westerberg, Verkställande direktör

2023-05-22

Styrelsen och verkställande direktören för Westbarn Cityfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet är beläget i Nyköping där bolaget även har sitt säte. Bolagets fastigheter förvaltas löpande av Westbarn Invest AB, Westbarn Fastigheter Holding AB samt av ett externt bolag, Lennander Fastighets Förvaltning AB

Företaget har sitt säte i Nyköpings kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avyttring av S:t Annehus 1 har skett i september 2022.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Westbarn Holding AB, 556831-3877, med säte i Nyköpings kommun. Westbarn Holding AB är även koncernmoderbolag. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	13 366	10 809	9 470	11 513	8 587
Resultat efter finansiella poster	-1 841	-3 054	-4 567	-5 830	17 574
Balansomslutning	174 224	190 741	186 302	198 687	180 321
Soliditet (%)	14,7	14,1	11,0	12,4	12,7
Rörelsemarginal (%)	1,4	neg	neg	neg	26,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	76,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	8 253 161	4 206 390	<b>12 509 551</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 206 390	-4 206 390	<b>0</b>
Årets resultat			-3 187 122	<b>-3 187 122</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 459 551</b>	<b>-3 187 122</b>	<b>9 322 429</b>

Aktiekapitalet består av 500 st aktier.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 459 550
årets förlust	-3 187 121
	<b>9 272 429</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 272 429
	<b>9 272 429</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		13 365 886 <b>13 365 886</b>	10 808 593 <b>10 808 593</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 869 640	-3 448 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 605 324	-7 691 772
Övriga rörelsekostnader	2	-699 402	0
		<b>-13 174 366</b>	<b>-11 140 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>191 520</b>	<b>-331 708</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 072 446	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	162 453	131 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 267 526	-2 853 531
		<b>-2 032 627</b>	<b>-2 722 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 841 108</b>	<b>-3 054 183</b>
Bokslutsdispositioner	5	-1 410 567	8 827 832
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 251 675</b>	<b>5 773 649</b>
Skatt på årets resultat	6	64 553	-1 567 259
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 187 122</b>	<b>4 206 390</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	124 431 186	133 876 886
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 617 037	31 983 743
		<b>153 048 223</b>	<b>165 860 628</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	14 100 000	8 700 000
Uppskjutna skattefordringar	10	142 649	61 128
		<b>14 242 649</b>	<b>8 761 128</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 290 872</b>	<b>174 621 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 484	2 294
Fordringar hos koncernföretag		162 225	11 530 500
Övriga kortfristiga fordringar		0	245 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 886 793	1 114 666
		<b>3 051 502</b>	<b>12 893 043</b>
<i>Kassa och bank</i>	11	3 881 921	3 226 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 933 423</b>	<b>16 119 345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 224 295</b>	<b>190 741 101</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 459 550	8 253 161
Årets resultat		-3 187 122	4 206 390
		<b>9 272 429</b>	<b>12 459 550</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 322 429</b>	<b>12 509 550</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	20 536 934	18 126 367
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	46 975 000	47 987 000
Skulder till koncernföretag	15	91 900 000	107 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>138 875 000</b>	<b>155 087 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 012 000	1 012 000
Leverantörsskulder		201 493	175 501
Skulder till koncernföretag		1 984 786	1 787 648
Aktuella skatteskulder		186 338	20 897
Övriga kortfristiga skulder		289 540	640 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 815 775	1 381 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 489 932</b>	<b>5 018 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 224 295</b>	<b>190 741 101</b>

## Noter

### 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

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.

Hysesintäkter från uthyrning av företagets bostäder och lokaler redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga låneutgifter aktiveras.

Samtliga fastigheter i bolaget klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Mot bakgrund av fastigheternas beräknade direktavkastning har marknadsvärdet bedömts överstiga det bokförda värdet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

Stomme och grund	100 år
Stommekomplettering/innerväggar	50-100 år
Yttertak	40-60 år
Fasad (inkl fönster)	50 år
Inre ytskikt (inkl vitvaror, köksinredning)	10-15 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	25-40 år
Hyresgästanpassning	15 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring till skillnad från fastigheter som används för produktion, försäljning eller administration i den egna verksamheten. Huvuddelen av företagets fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering inhämtas när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Värdering har detta år skett utifrån en internt framtagen avkastningsmodell där en kassaflödesbedömning gjorts för att pröva eventuella nedskrivningsbehov individuellt i hela fastighetsbeståndet. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod på femton år och en direktavkastning på 7% för lokaler och 5% för bostäder använts. Hyresutvecklingen har antagits följa inflationsutvecklingen, per år satt till 1%, för att följa den nuvarande hyreshöjningsnivån och fastigheterna förutsätts vara fortsatt uthyrda med 1% vakans.

### ***Komponentindelning***

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om den beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

#### ***Derivatinstrument***

Westbarn Cityfastigheter AB utnyttjar derivatinstrument, såsom ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet.

Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

### ***Kundfordringar och 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.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### ***Leasingavtal***

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Uthyrningen av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Företagets uthyrning av garage och parkeringsplatser klassificeras också som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### ***Inkomstskatter***

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***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 lagstadsatts. 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.

I enlighet med punkt 29.26 i K3 redovisas uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv till det värde skatten åsatts vid transaktionen.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förlust vid delutringning av förvaltningsfastighet	-18 025	0
Förlust vid överlåtelse av förvaltningsfastighet	-681 377	0
	<b>-699 402</b>	<b>0</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	162 225	130 500
Övriga ränteintäkter	228	556
	<b>162 453</b>	<b>131 056</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 838 000	-1 606 500
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-1 429 526	-1 247 031
	<b>-3 267 526</b>	<b>-2 853 531</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avskrivningar utöver plan	-2 410 567	-2 572 168
Erhållet koncernbidrag	1 000 000	11 400 000
	<b>-1 410 567</b>	<b>8 827 832</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-16 968	-14 538
Uppskjuten skatt	81 521	-1 552 721
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>64 553</b>	<b>-1 567 259</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 251 674		5 773 649
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	669 845	20,60	-1 189 372
Ej avdragsgilla kostnader		-178 751		-56
Ej skattepliktiga intäkter		7		0
Skattemässig justering ej bokförd avdragsgill kostnad		47 665		0
Skattemässiga justeringar avskrivning byggnad		-362 941		-367 533
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst avyttring näringsbetingade aktier		220 924		0
Förändring uppskjuten skatt		81 521		-1 552 721
Skattemässig justering återföring av räntenetto		-413 717		0
Skattemässig justering skattemässigt underskott		0		1 542 423
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1,99</b>	<b>64 553</b>	<b>27,15</b>	<b>-1 567 259</b>

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 565 374	162 565 374
Inköp	231 385	0
Försäljningar/utrangeringar	-6 129 829	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 666 930</b>	<b>162 565 374</b>
Ingående avskrivningar	-28 688 488	-24 363 422
Försäljningar/utrangeringar	691 362	0
Årets avskrivningar	-4 238 618	-4 325 066
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 235 744</b>	<b>-28 688 488</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 431 186</b>	<b>133 876 886</b>
Skattemässigt restvärde byggnader och markanläggning	69 867 715	73 851 992
Skattemässigt restvärde mark	8 087 653	11 319 207
	<b>77 955 368</b>	<b>85 171 199</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggning	104 163 533	110 137 369
Bokfört värde mark	20 267 653	23 739 517
	<b>124 431 186</b>	<b>133 876 886</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 400 508	40 400 508
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 400 508</b>	<b>40 400 508</b>
Ingående avskrivningar	-8 416 766	-5 050 059
Årets avskrivningar	-3 366 705	-3 366 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 783 471</b>	<b>-8 416 765</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 617 037</b>	<b>31 983 743</b>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 700 000	8 700 000
Tillkommande fordringar	14 100 000	0
Avgående fordringar	-8 700 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 100 000</b>	<b>8 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 100 000</b>	<b>8 700 000</b>

**Not 10 Uppskjuten skatt och avsättningar**

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fusionerat bolag	-377 832	-377 832
Uppskjuten skattefordran hänförlig till avskrivningar över skattemässigt tillåtna på förvaltningsfastigheter	362 941	367 533
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	157 540	0
Justering uppskjuten skatt	0	71 427
	<b>142 649</b>	<b>61 128</b>

**Not 11 Checkräkningskredit**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ack överavskrivningar	20 536 934	18 126 367
	<b>20 536 934</b>	<b>18 126 367</b>

### Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 47 987 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-46 975 000	-47 987 000
	<b>-46 975 000</b>	<b>-47 987 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-1 012 000	-1 012 000
	<b>-1 012 000</b>	<b>-1 012 000</b>

### Not 14 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	46 975 000	47 987 000
	<b>46 975 000</b>	<b>47 987 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 012 000	1 012 000
	<b>1 012 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>Summa</b>	<b>47 987 000</b>	<b>48 999 000</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen  
42 927 000 kr (43 939 000 kr).

### Not 15 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	107 100 000	110 700 000
Tillkommande skulder	11 000 000	0
Avgående skulder	-26 200 000	-3 600 000
	<b>91 900 000</b>	<b>107 100 000</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 91 900 000 kr  
(107 100 000 kr).

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 779 000	57 779 000
	<b>57 779 000</b>	<b>57 779 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nyköping 2023-04-21

*Birgitta Westerberg*  
Birgitta Westerberg  
Ordförande

*Lars Westerberg*  
Lars Westerberg

*Maria Westerberg*  
Maria Westerberg

*Erik Westerberg*  
Erik Westerberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21

Grant Thornton Sweden AB

*Andreas Norén*  
Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westbarn Cityfastigheter AB

Org.nr. 556920 - 8522

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westbarn Cityfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westbarn Cityfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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 Westbarn Cityfastigheter AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Westbarn Cityfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Westbarn Cityfastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

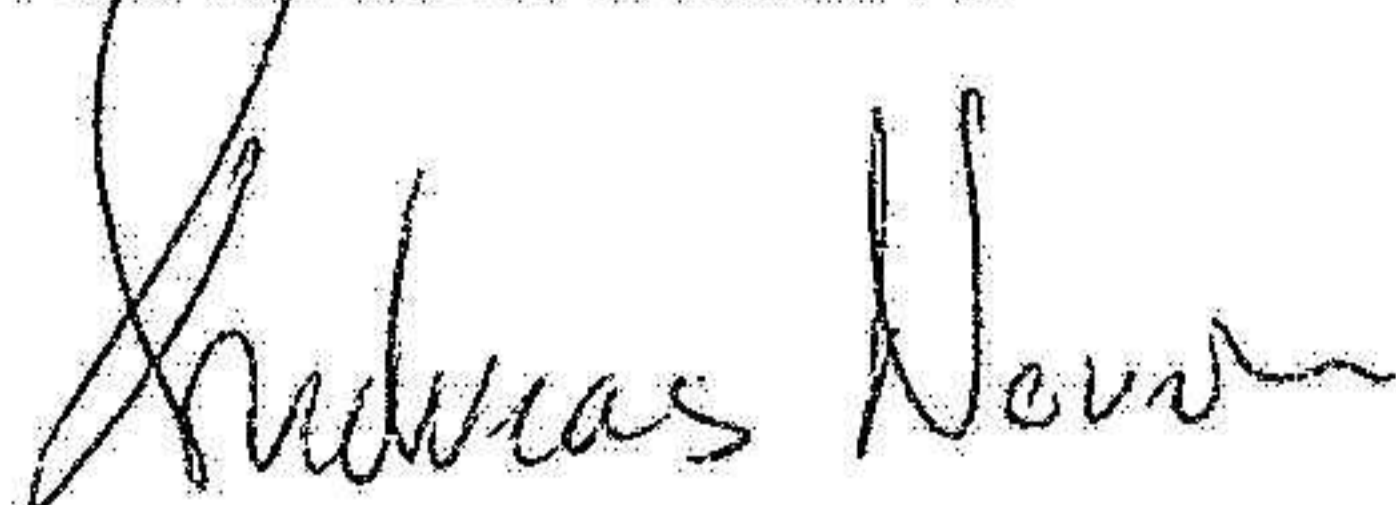
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping, 2023 - 04-21  
Grant Thornton Sweden AB



Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

KOPIA

JAG INTYGAR ATT DENNA KOPIA  
STÄMMER MED ORIGINAL



EMMA HALLKVIST