

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Byggnads AB Westnia

556076-8896

Räkenskapsåret


2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Byggnads AB Westnia intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 28 juni 2023


Lennart Persson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Byggnads AB Westnia

556076-8896

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Byggnads AB Westnia avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Koncernen bedriver byggnadsrörelse, handel med fastigheter, fastighetsförvaltning och värdepappersrörelse.

Fastighetsinnehavet består av enbart bostadsfastigheter.

Koncernredovisning omfattar förutom moderbolaget de bolag som framgår av not 17.

Moderbolaget har fakturerat sina dotterbolag 0 tkr (0 tkr) under räkenskapsåret. Inga köp har skett från dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Försäljning och resultat

Koncernens hyresintäkter, entreprenadintäkter och intäkter från värdepappershandel har uppgått till 327 015 tkr (377 233 tkr). Resultatet efter finansiella kostnader uppgår till 157 874 tkr (173 383 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har i avsevärd omfattning påverkat bolaget genom minskning av värdet på värdepapperslagret.

Inflationsrusningen påverkar bolaget genom ökade kostnader för energi, höjda byggkostnader.

Räntehöjningar, redan inträffade och framtida höjningar påverkar bolaget.

En del av dessa kostnadsökningar bedöms kompenseras genom ökning av hyror, men inte i den omfattning att full kompensation erhålls.

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning.

Hållbarhetsrapport

Byggnads AB Westnia och övriga bolag i bolagsgruppen har ett fortsatt tydligt fokus på hållbarhet där styrelsen och våra anställda är involverade i de globala målen.

Under 2020 bildades Stiftelsen Bygg-Göta för Vetenskaplig forskning och Socialt hjälparbete, för att öka bolagsgruppens möjligheter att arbeta för en mer hållbar värld, både ekologiskt och socialt, genom att kunna ge bidrag till hjälporganisationer och föreningar som arbetar med dessa frågor.

Ingen fattigdom, ingen hunger.

Stiftelsen stödjer Hand in Hands arbete i Indien, Zimbabwe och Kenya, för att genom entreprenadskap befrämja egen inkomst och sysselsättning och därmed minska fattigdom. Dessutom stöds Östhjälpen som stödjer mindre bemedlade i Rumänien. I övrigt har bolagsgruppen en hög nivå av socialt engagemang med flera samarbetspartners.

God hälsa och välbefinnande.

Genom stiftelsen stödjer bolagen vetenskaplig forskning inom bl.a. Covid-19, Hjärt & Lungsjukdomar, diabetes samt Hjärnfondens arbete.

Hållbar energi för alla och bekämpa klimatförändringar.

Vår satsning på förnybar energi och arbetet med att installera solpaneler har under året fortskridit och vi har nu solpaneler monterade på 5 fastigheter vilket under 2022 gav en elproduktion på 167 474 Kwh/år.

För att minska användningen av fossila bränslen och möta efterfrågan finns laddstolpar för elbil installerade i anslutning till flera av våra fastigheter. Vi uppmuntrar även våra hyresgäster att cykla till jobbet genom att erbjuda säkra cykelparkeringar samt tillgång till dusch och omklädningsmöjligheter.

Vi arbetar dagligen med energieffektivisering både i vår fastighetsförvaltning och vårt projektarbete vilket ger fina resultat och under de senaste tio åren har vår elförbrukning minskat med ca. 25%.

Anständiga anställningsvillkor och ekonomisk tillväxt.

Vi erbjuder goda anställningsvillkor. Skapande av trivsel och trygghet sker tillsammans med våra medarbetare för att skapa en god gemenskap.

I tillväxt av kassaflödet har vi fokus på ekonomisk hållbarhet.

Hållbara städer och samhällen.

Vid nyproduktion och förädling arbetar vi för att välja resurssnåla och förnyelsebara metoder.

Vi har ett gott kundsamarbete kring frågor som rör avfallshantering, säkerhet m.m.

Investeringar

Inga nyförvärv av fastigheter eller investeringar i fastigheter har skett under räkenskapsåret. Ombyggnader och underhåll har skett planerligt.

Framtida utveckling

Vår bedömning är att värdet på värdepapperslagret fortsätter att vara lågt inom överskådlig tid. Kriget i Ukraina kommer att påverka utbud och priser så länge det fortgår, samt den höga inflationen och räntan kommer att påverka både direkta och indirekta kostnader i koncernen.

Femårsöversikt koncernen, Mkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	100,2	97,6	95,5	93,6	92,6
Rörelseresultat	153,9	170,3	111,8	148,7	118,9
Resultat efter finansiella poster	158	173	116	155	122
Balansomslutning	2583,9	2405,3	2274,7	2135,8	2010,9
Soliditet	94,8%	96,6%	96,2%	98,2%	98,2%

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Tot
Belopp vid årets ingång	120 000	79 333 769	2 245 245 285	2 324 699 0:
Årets resultat			125 053 758	125 053 7:
Belopp vid årets utgång	120 000	79 333 769	2 370 299 043	2 449 752 8:

Moderbolaget	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Tot
Belopp vid årets ingång	120 000	75 000	2 261 444 831	2 261 639 8:
Årets resultat			137 626 037	137 626 0:
Belopp vid årets utgång	120 000	75 000	2 399 070 868	2 399 265 8:

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 261 444 831
årets vinst	137 626 037
	2 399 070 868

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 399 070 868
	2 399 070 868

Resultat och ställning

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



Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens Intäkter			
Hysesintäkter	20	100 248 001	97 652 568
Entreprenadintäkter		7 957 882	50 452 129
Värdepappershandel		218 606 439	228 712 772
Övriga rörelseintäkter		202 415	415 485
		327 014 737	377 232 954
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-7 068 558	-48 147 864
Kostnader värdepappersrörelse	3	-103 455 385	-99 515 661
Övriga externa kostnader	4	-650 292	-673 005
Driftskostnader i fastighetsförvaltningen inkl reparation, underhåll och fastighetsskatt		-58 810 007	-55 408 721
Avskrivningar på fastigheter		-3 167 206	-3 212 793
		-173 151 448	-206 958 044
Rörelseresultat		153 863 289	170 274 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 101 188	3 112 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 090 421	-4 931
		4 010 767	3 108 050
Resultat efter finansiella poster		157 874 056	173 382 960
Resultat före skatt		157 874 056	173 382 960
Skatt på årets resultat	9	-35 919 806	-36 121 239
Uppskjuten skatt		3 099 509	0
Årets resultat		125 053 759	137 261 721

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		84 082 908	87 232 272
		84 082 908	87 232 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	1 000	1 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	900 000 000	850 000 000
		900 001 000	850 001 000
Summa anläggningstillgångar		984 083 908	937 233 272
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning		0	19 006 815
Lager av värdepapper		1 361 100 068	1 244 464 130
		1 361 100 068	1 263 470 945
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 737 972	17 560 989
Fordringar hos närstående bolag	17	88 000 000	75 089 649
Övriga fordringar		32 535 242	964 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8 442 615	42 687 553
		134 715 829	136 302 565
Kassa och bank		104 020 345	68 307 896
		104 020 345	68 307 896
Summa omsättningstillgångar		1 599 836 242	1 468 081 406
SUMMA TILLGÅNGAR		2 583 920 150	2 405 314 678



Koncernens Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

12

120 000

120 000

Reservfond

75 000

75 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

2 449 557 812

2 324 504 054

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

2 449 752 812

2 324 699 054

Summa eget kapital

2 449 752 812

2 324 699 054

Avsättningar

Uppskjuten skatt

10 215 461

13 314 970

10 215 461

13 314 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

100 000 000

0

Leverantörsskulder

7 623 776

16 266 736

Aktuella skatteskulder

4 417 009

4 292 676

Övriga skulder

190 000

40 501 980

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 721 093

6 239 262

123 951 878

67 300 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 583 920 151

2 405 314 678

Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
1		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153 863 289	170 274 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	3 167 206	3 212 793
Finansiella intäkter	5 101 188	3 112 981
Finansiella kostnader	-1 090 421	-4 931
Betald skatt	-35 919 806	-33 433 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125 121 456	143 162 254
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av varulager inkl pågående arbeten	-97 629 123	-42 004 583
Förändring av kortfristiga fordringar	1 586 736	-5 946 391
Förändring av kortfristiga skulder	56 651 224	-9 293 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 730 293	85 918 013
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 844	-144 083
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-50 000 000	-50 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 017 844	-50 144 083
Årets kassaflöde	35 712 449	35 773 930
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	68 307 896	32 533 966
Likvida medel vid årets slut	104 020 345	68 307 896



Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Fastighetsförvaltningen		38 613 573	39 150 361
Entreprenadintäkter		8 004 595	64 128 180
Värdepappershandel	3	218 606 439	228 712 772
Övriga rörelseintäkter		176 970	378 111
		265 401 577	332 369 424
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-7 115 272	-61 823 914
Kostnader värdepappersrörelse		-103 455 385	-99 515 661
Administrationskostnader	4	-626 874	-518 890
		-111 197 531	-161 858 465
Rörelseresultat		154 204 046	170 510 959
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 067 048	3 213 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 528 760	-341 282
		3 538 288	2 872 003
Resultat efter finansiella poster		157 742 334	173 382 962
Bokslutsdispositioner	8	16 000 000	-1 500 000
Skatt på årets resultat	9	-36 116 297	-35 812 239
Årets vinst		137 626 037	136 070 723



Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	900 000 000	850 000 000
Andelar i intresseföretag	15	1 000	1 000
Andelar i koncernföretag	18	91 827 674	86 596 835

Summa anläggningstillgångar

991 828 674

936 597 835

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Pågående arbeten	10	0	19 006 815
Lager av värdepapper		1 361 100 068	1 244 464 130

1 361 100 068

1 263 470 945

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 650 277	17 522 154
Fordran närstående bolag		119 000 000	75 089 649
Fordringar hos koncernföretag		0	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8 028 386	42 445 779

132 678 663

135 157 582

Kassa och bank

104 020 345

68 145 334

Summa omsättningstillgångar

1 597 799 076

1 466 773 861

SUMMA TILLGÅNGAR

2 589 627 750

2 403 371 696/

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

12

120 000

120 000

Reservfond

75 000

75 000

195 000

195 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 261 444 831

2 125 374 108

Årets resultat

137 626 037

136 070 723

2 399 070 868

2 261 444 831

Summa eget kapital

2 399 265 868

2 261 639 831

Obeskattade reserver

8

36 000 000

52 000 000

Avsättningar

Avsättning för uppskjuten skatt

2 799 461

2 602 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

100 000 000

0

Skulder till koncernföretag

48 095 921

33 424 562

Leverantörsskulder

914 460

10 245 852

Aktuella skatteskulder

1 587 156

2 123 295

Övriga skulder

964 884

41 335 186

151 562 421

87 128 895

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 589 627 750

2 403 371 696

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	154 204 046	170 510 959
Finansiella intäkter	5 067 048	3 213 285
Finansiella kostnader	-1 528 760	-341 282
Betald skatt	-36 116 297	-34 882 058

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

121 626 037 138 500 904

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-97 629 123	-42 004 583
Förändring av kortfristiga fordringar	2 478 919	-6 078 296
Förändring av kortfristiga skulder	64 630 018	-4 745 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 105 851	85 672 259

Investeringsverksamheten

Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-55 230 840	-49 898 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 230 840	-49 898 229
Årets kassaflöde	35 875 011	35 774 030

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	68 145 334	32 371 304
Likvida medel vid årets slut	104 020 345	68 145 334

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där enbart den del av intäkterna som avser aktuell period redovisas. Hyrerabatter periodiseras över avtalets längd. Intäkter vid försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket vanligtvis sker i samband med tillträdet.

Entreprenadsintäkter redovisas i resultaträkning i samband med slutfakturering vilket sker då det pågående arbetet färdigställs, se vidare nedan under rubriken Intäkter/Pågående arbeten.

Intäkter i väderpappersrörelsen redovisas i samband med avyttring av värdepappret. Bruttoredoavisning tillämpas. Se vidare under rubriken Varulager mm.

Kortfristiga fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning, beräknas bli betald.

Skulder

Skulder har upptagits till nominella belopp.

Varulager

Lager av värdepapper har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde respektive verkligt värde. Sk portföljvärdering tillämpas.

Värdepapperslagret består huvudsakligen av börsaktier, obligationer och räntebärande instrument.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag samt fastigheter är, ur skattemässig synvinkel lager, och har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde respektive verkligt värde. De aktier, andelar och fastigheter som ur skattesynpunkt är varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet respektive verkligt värde.

Intäkter/Pågående arbeten

Pågående arbeten i moderbolaget har upptagits till verkliga kostnader per balansdagen inklusive tillägg för skälig andel av indirekta kostnader med avdrag för á-contofakturerat belopp. I koncernredovisningen har inte successiv vinstavräkning tillämpats. Den skillnad som en redovisning enligt successiv vinstavräkning ger upphov till är ytterst marginell jämfört med den redovisning som har tillämpats. Eventuella förlustrisker i pågående projekt belastar årets resultat det år förlustrisken identifieras.

Skatter

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet i varje juridisk person. Uppskjuten skatt är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt värde för tillgångar och skulder

Nedskrivning av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgången redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningar

Byggnader

Stomme	2-4%
Fasader, yttertak, fönster	5%
Hissar, installationer	5%
Ytskikt	10%
Byggnadsinventarier	20-30%
Hyresgästanpassning	Efter hyreskontraktets längd/alternativt 10%
Inventarier	20-33%

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden.

Uppskattningar och bedömningar

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet.

Bolaget har beaktat hur effekterna av covid-19 kan komma att påverka koncernens framtida utveckling och risker och som kan påverka den finansiella stabiliteten framåt. Då bolagets övervägande kundkrets är bostäder, bedömer vi att våra kunder i varierande mindre omfattning, ekonomiskt påverkats negativt av utvecklingen kopplad till pandemin.

I det fall det behövs, görs individuella överenskommelser för att stödja våra kunder främst med anstånd av hyresbetalningar. Vi bedömer således att pandemin i begränsad grad kommer påverka bolagets intäkter negativt för år 2022.

Not 2 Risker

Byggnads AB Westnia har ett bostadsfastighetsbestånd i mestadels attraktiva lägen inom Göteborg. Detta i kombination med en bra fördelning av hyresintäkter på bostäder samt en tillfredsställande uthyrningsgrad gör att koncernens riskprofil är låg.

Koncernen arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och optimering av fastigheternas driftkostnader. Fastigheterna har god standard och underhålls väl.

I övrigt är koncernen genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker. Bolagets goda finansiella ställning begränsar dock dessa risker väsentligt. Inga räntebärande skulder förekommer och koncernen utsätts ej för valutakursexponering.

Vad gäller kreditrisker finns fastställda riktlinjer mot kunder för att säkra att försäljning sker till kunder med lämplig kreditbakgrund.

Not 3 Värdepappersrörelse

Koncernen

	2022	2021
Omsättningar aktier och optioner	-136 492 007	-160 007 497
Utdelning på aktier	-41 240 055	-31 494 149
Nettoomsättning räntebärande papper	-40 874 377	-37 211 126
	-218 606 439	-228 712 772

Moderbolaget

	2022	2021
Omsättningar aktier och optioner	136 492 007	160 007 497
Utdelning på aktier	41 240 055	31 494 149
Nettoomsättning räntebärande papper	40 874 377	37 211 126
	218 606 439	228 712 772
Försäljning räntebärande papper inkl. avkastning	137 301 412	212 143 851
Inköp räntebärande papper	-96 427 035	-174 932 725
Nettoomsättning räntebärande papper	40 874 377	37 211 126

Not 4 Personal, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Moderbolaget	1	1
Totalt i koncernen	1	1

Några löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har ej utgått under de båda räkenskapsåren. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är män.

Ersättning till revisor, PWC

Revision	98 000	91 875
Totalt	98 000	91 875

**Not 5 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 780 449	190 636 366
Inköp	59 457	144 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 839 906	190 780 449
Ingående avskrivningar	-103 548 177	-100 335 384
Årets avskrivningar	-3 208 821	-3 212 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 756 998	-103 548 177
Utgående redovisat värde	84 082 908	87 232 272
Verkligt värde, intervall i mkr	1 500'-1 800'	1 800'-2 000'

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt en avkastningsbaserad metod där avkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Fastigheternas redovisade driftsnetton har lagts till grund för värderingen.

Koncernens samtliga fastigheter är ur skattemässig synvinkel att anse som lager.

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	5 101 188	3 112 981
	5 101 188	3 112 981

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	5 067 048	3 213 285
	5 067 048	3 213 285

Varav ränteintäkter från närstående bolag 4 914 139 kr (3 213 285 kr)

Utdelning på aktier och avkastning räntebärande placeringar redovisas som en del av värdepappersrörelsen.



**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader	1 090 421	4 931
	1 090 421	4 931
Moderbolaget		
	2022	2021
Räntekostnader	1 528 760	341 282
	1 528 760	341 282

Av räntekostnader avser 460 258 kr (341 126 kr) räntor till koncernföretag

**Not 8 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

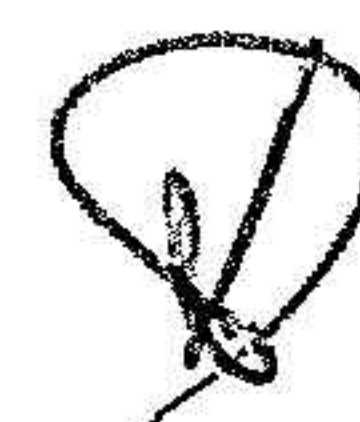
	2022	2021
Periodiseringsfond ink.år 2018	0	22 000 000
Periodiseringsfond ink.år 2021	30 000 000	30 000 000
Periodiseringsfond ink.år 2021	6 000 000	0
	36 000 000	52 000 000

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	35 919 806	35 812 239
Uppskjuten skatt	-3 099 509	309 000
Totalt redovisad skatt	32 820 297	36 121 239

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	157 874 056	173 382 960
Skatt enligt gällande skattesats	32 522 056	35 716 890
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	298 241	404 349
Redovisad effektiv skatt	32 820 297	36 121 239



Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	35 919 806	35 812 239
Uppskjuten skatt	196 491	0
Totalt redovisad skatt	36 116 297	35 812 239

Avstämning av effektiv skatt

	2022 Belopp	2021 Belopp
Redovisat resultat före skatt	173 742 334	173 382 962
Skatt enligt gällande skattesats	35 790 921	35 716 890
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-104	
Skatteeffekt ej avdragsgilla poster inkl. temporära skatter	325 480	95 349
Redovisad effektiv skatt	36 116 297	35 812 239

Not 10 Pågående arbeten Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Nedlagda kostnader	0	19 006 815
	0	19 006 815

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Nedlagda kostnader	0	19 006 815
Summa	0	19 006 815

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	8 028 386	42 445 779
Förutbetalda kostnader	414 229	241 774
	8 442 615	42 687 553

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	8 028 386	42 445 779
	8 028 386	42 445 779

Not 12 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 120 st aktier med kvotvärde 1 000 kr

**Not 13 Uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 314 970	13 005 970
Under året ianspråktaga belopp		309 000
Under året återförda belopp	-3 099 509	
Belopp vid årets utgång	10 215 461	13 314 970

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Diverse periodiseringsposter	11 721 093	6 239 262
	11 721 093	6 239 262

Not 15 Andelar i intressebolag (ägarandel 50%)

Andelar i intressebolag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 000	1 000
Uttag	0	
Utgående balans	1 000	1 000

	Org.nr	Säte
KB Karneolen	916555-0865	Göteborg

För närvarande bedrivs ingen verksamhet i bolaget.

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav (moderbolag och koncern)

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	850 000 000	800 000 000
Tillkommande värdepapper	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000 000	850 000 000
Utgående redovisat värde	900 000 000	850 000 000

Marknadsvärdet överstiger bokfört värde.

Posten avser en kapitalförsäkring. Inga pensionsåtaganden finns kopplat till kapitalförsäkringen då ägaren av sagt sig dessa.

Not 17 Transaktioner med närstående

Lån till Bygg-Göta Fastigheter AB

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	71 600 000	121 600 000
Utbetalda lån	144 000 000	0
Erhållna amorteringar	-127 600 000	-50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 000 000	71 600 000

Moderbolaget har fakturerat sina dotterbolag 0 kr under räkenskapsåret (0 tkr). Inga köp har skett från dotterbolag.

Not 18 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde:	86 596 835
Uttag	-33 514 410
Resultat andelar	38 745 249
	91 827 674

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget-kapital</u>	<u>Resultat</u>
KB Humlan	916444-8590	Alingsås	1 429 982	932 695
KB Göken	916444-1975	Alingsås	5 289 106	2 672 562
KB Fasanen	957202-2714	Alingsås	5 501 409	3 388 808
HB Kville	957200-2872	Göteborg	7 097 908	1 205 624
KB Geten	957203-0535	Göteborg	2 899 930	1 842 251
KB Stackmolnet	957200-2815	Göteborg	646 132	421 336
KB Munkbordet	957200-9067	Göteborg	-671 814	-940 280
KB Jasminen	916445-7930	Göteborg	1 725 134	767 423
KB Bandyspelaren nr 7	957201-6617	Göteborg	2 081 404	189 027
KB Bandyspelaren nr 8	957202-9610	Göteborg	2 376 799	413 280
KB Bandyspelaren nr 9	957202-9628	Göteborg	1 930 475	102 385
KB Zinnian	916442-7164	Göteborg	1 935 780	1 149 058
KB Älgen	957200-8481	Göteborg	5 535 003	5 374 520
KB Ekorren	916443-7643	Göteborg	258 586	116 105
KB Sojabönan	916446-5248	Göteborg	782 122	434 037
KB Myggan	916444-6875	Göteborg	1 369 217	552 600
KB Enigheten	916554-6541	Möln dal	12 488 181	7 124 530
KB Spinellen	916555-0873	Göteborg	11 927 661	3 193 231
KB Morellen	916557-3776	Göteborg	849 202	65 838
KB Illern	916443-7650	Göteborg	11 271 709	3 426 643
KB Poppeln	957202-9735	Göteborg	9 379 940	3 065 567
KB Ranängsgatan	957200-5867	Göteborg	25 999 538	3 248 007
KB Krokusen	916556-8313	Göteborg	-1 805	0
		Summa:	112 128 601	38 745 249
W-Intressenter AB	556791-5037	Göteborg	98 772	0

		Bokfört värde	Bokfört värde
	%	2022-12-31	2021-12-31
KB Humlan	100	1 058 283	1 605 086
KB Göken	100	4 028 957	4 520 809
KB Fasanen	100	4 624 653	3 154 820
HB Kville	100	4 847 908	6 641 830
KB Geten	100	2 899 930	3 620 950
KB Stackmolnet	100	629 858	740 412
KB Munkbordet	100	-614 060	826 511
KB Jasminen	100	1 240 820	1 383 894
KB Bandyspelaren nr 7	100	5 004 096	5 281 149
KB Bandyspelaren nr 8	100	290 870	430 126
KB Bandyspelaren nr 9	100	-143 939	435 000
KB Zinnian	100	1 551 930	1 815 074
KB Älgen	100	4 553 233	5 922 825
KB Ekorren	100	110 292	458 204
KB Sojabönan	100	615 873	710 887
KB Myggan	100	1 083 716	1 833 399
KB Enigheten	100	11 202 549	13 185 732
KB Spinellen	100	8 713 182	8 660 531
KB Morellen	100	252 736	252 036
KB Illern	100	8 456 808	8 384 734
KB Poppeln	100	6 517 808	7 974 821
KB Ranängsgatan	100	24 803 976	8 659 808
KB Krokusen	100	-1 805	-1 805
W-Intressenter	100	100 000	100 000
		91 827 674	86 596 833

Not 19 Ställda säkerheter

Koncernen

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag.

Moderbolaget

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag

Not 20 Operationella leasingavtal Moderbolaget

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Byggnads AB Westnia är därmed leasegivare.

Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3 - 5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	28 394 643	28 592 461
Senare än ett år men inom fem år	8 028 026	7 385 218
	36 422 669	35 977 679

Not 21 Eventualförpliktelser Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder såsom komplementär	21 296 047	15 006 537
Eventualförpliktelser	0	10 649 245
	21 296 047	25 655 782

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder såsom komplementär	21 296 047	15 006 537
Eventualförpliktelser	17 946 715	10 649 245
	39 242 762	25 655 782

Not 22 Disposition av vinst eller förlust Moderbolaget

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 261 444 831
årets vinst	137 626 037
	2 399 070 868

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 399 070 868
	2 399 070 868



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

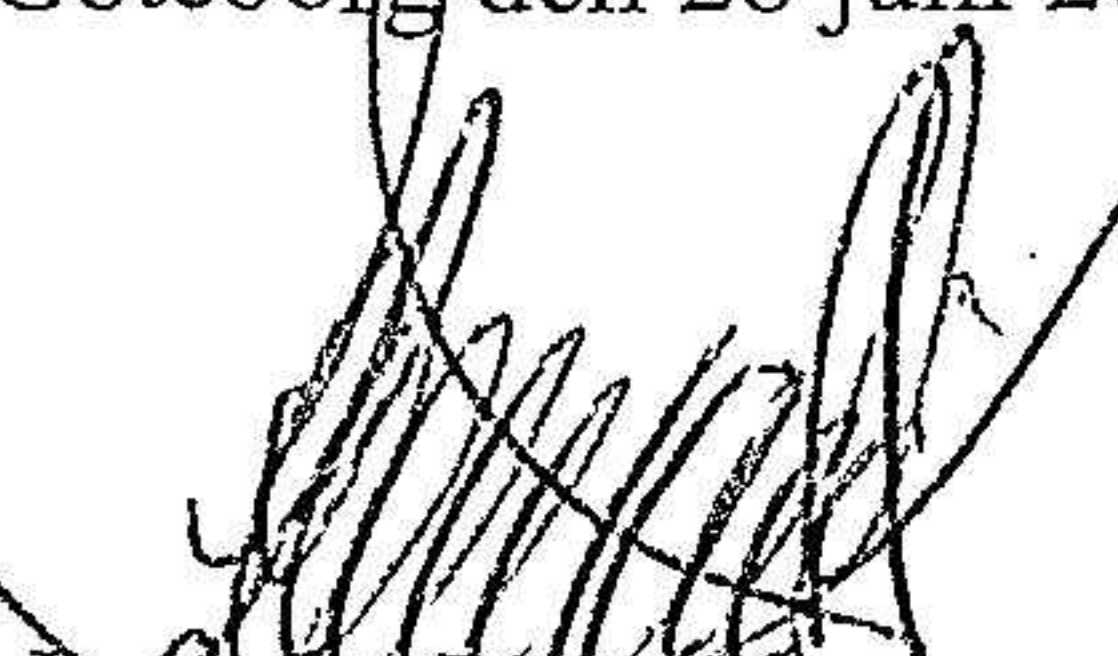
Kriget i Ukraina har i avsevärd omfattning påverkat bolaget genom minskning av värdet på värdepapperslagret.


Inflationsrusningen påverkar bolaget genom ökade kostnader för energi, höjda byggkostnader. Ränthöjningar, redan inträffade och framtida höjningar påverkar bolaget.

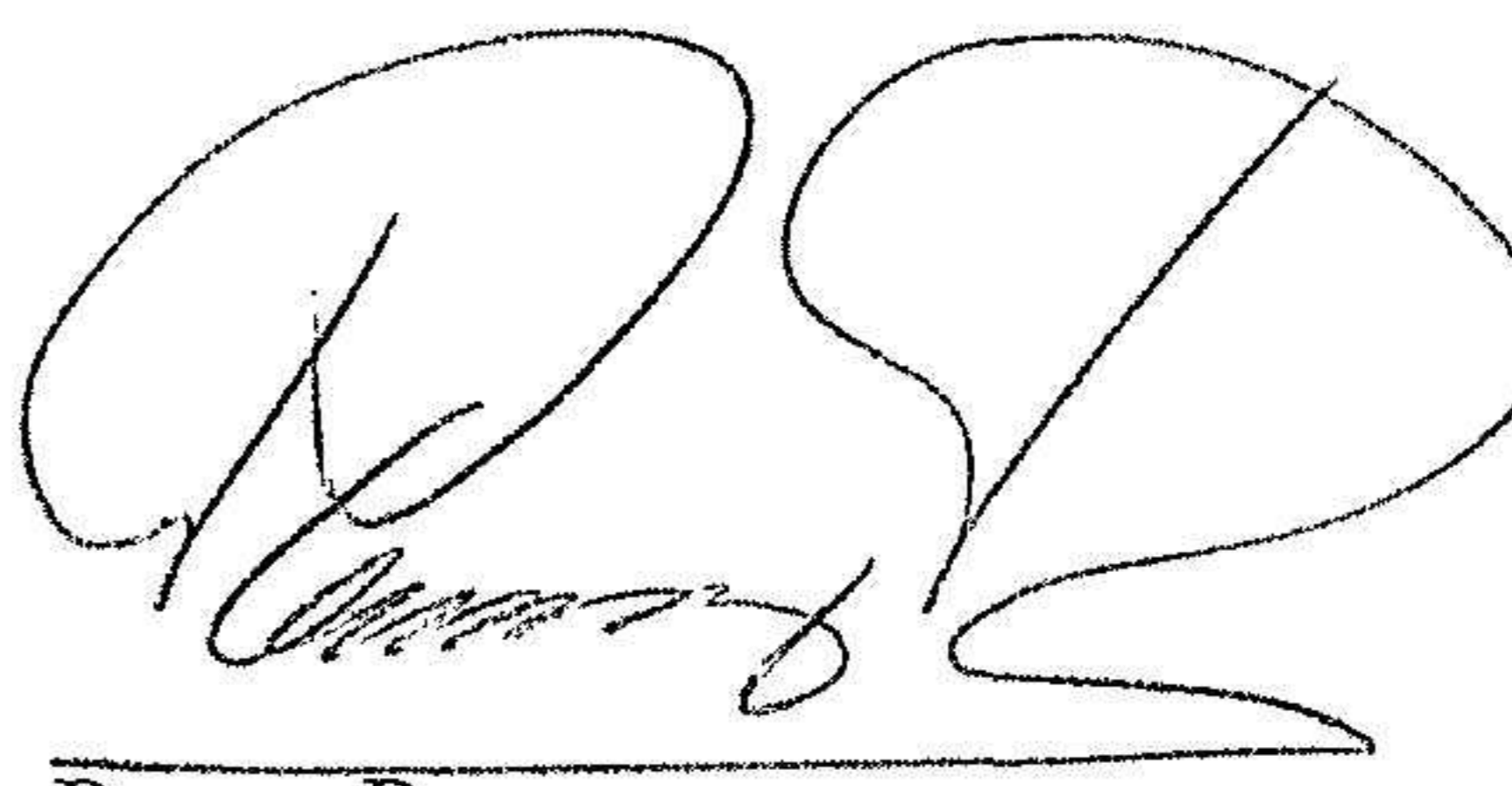
En del av dessa kostnadsökningar bedöms kompenseras genom ökning av hyror, men inte i den omfattning att full kompensation erhålls.

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning.

Göteborg den 28 juni 2023


Lenmar Persson
Verkställande direktör


Håkan Jankvist


Ronny Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2023


Bengt Kron
Auktoriserad revisor



2023071400406

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byggnadsaktiebolaget Westnia, org.nr 556076-8896

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggnadsaktiebolaget Westnia för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens 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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Byggnadsaktiebolaget Westnia för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 moderbolagets och koncernens 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 moderbolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 juni 2023



Bengt Flor
Auktoriserad revisor