

# Årsredovisning

för

## Westbarn Centrum Fastigheter AB

556228-4603

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-12.

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  
2024-05-13

Styrelsen och verkställande direktören för Westbarn Centrum Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i ägda fastigheter. Den löpande förvaltningen sköts av Westbarn Invest AB och av Kungshem AB (tidigare namn Westbarn Fastigheter Holding AB), under namnet Kungshem Fastigheter.

Företaget har sitt säte i Nyköpings Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Westbarn Borgaren 15 AB, 559031-8563 och Westbarn Barnhemmet 1 AB, 559021-7179 fusionerades till Westbarn Centrum Fastigheter AB under året.

### 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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	27 123	19 611	19 310	18 353	18 401
Resultat efter finansiella poster	-16 810	-11 698	-777	2 964	1 860
Balansomslutning	451 722	344 453	355 893	158 601	160 854
Soliditet (%)	1,5	2,6	0,5	11,1	9,5
Rörelsemarginal (%)	5,2	neg	11,9	14,0	17,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	16,9	12,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 500 000	380 000	18 287 998	-12 141 652	9 026 346
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-12 141 652	12 141 652	0
Fusionsresultat			-792 125		-792 125
Erhållna aktieägartillskott			15 500 000		15 500 000
Årets resultat				-16 812 312	-16 812 312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>380 000</b>	<b>20 854 221</b>	<b>-16 812 312</b>	<b>6 921 909</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 35 000 000 kr (19 500 000 kr).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 854 220
årets förlust	-16 812 312
	<b>4 041 908</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 041 908
	<b>4 041 908</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		27 122 830	19 610 944
Övriga rörelseintäkter		346 399	0
		<b>27 469 229</b>	<b>19 610 944</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-16 072 875	-12 147 201
Personalkostnader	2	0	-1 118 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 986 147	-7 518 409
		<b>-26 059 022</b>	<b>-20 784 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 410 207</b>	<b>-1 173 402</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	33 566	2 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-18 253 682	-10 526 953
		<b>-18 220 116</b>	<b>-10 524 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 809 909</b>	<b>-11 697 909</b>
Bokslutsdispositioner	5	0	200 090
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 809 909</b>	<b>-11 497 819</b>
Skatt på årets resultat	6	-2 403	-643 833
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 812 312</b>	<b>-12 141 652</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	447 662 011	341 878 194
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	34 894
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	814 896	0
		<b>448 476 907</b>	<b>341 913 088</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	704 482	0
		<b>704 482</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>449 181 389</b>	<b>341 913 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		412 965	261 810
Övriga kortfristiga fordringar		321 163	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		623 597	71 897
		<b>1 357 725</b>	<b>334 304</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 183 022	2 205 667
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 540 747</b>	<b>2 539 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>451 722 136</b>	<b>344 453 059</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		380 000	380 000
		<b>2 880 000</b>	<b>2 880 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 854 220	18 287 998
Årets resultat		-16 812 312	-12 141 652
		<b>4 041 908</b>	<b>6 146 346</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 921 908</b>	<b>9 026 346</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		0	272 242
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>272 242</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11		
Skulder till kreditinstitut	12	290 483 030	234 609 060
Skulder till koncernföretag	13	141 132 435	90 950 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>431 615 465</b>	<b>325 559 521</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	11		
Skulder till kreditinstitut	12	1 120 000	4 787 940
Leverantörsskulder		1 957 169	1 105 724
Skulder till koncernföretag		5 478 356	1 016 177
Aktuella skatteskulder		1 412 932	57 701
Övriga kortfristiga skulder		370 550	73 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 845 756	2 554 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 184 763</b>	<b>9 594 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>451 722 136</b>	<b>344 453 059</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

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

Övriga 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.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Stomme och grund	50-100 år
Stommekomplettering/innerväggar	50-100 år
Yttertak	5-40 år
Fasad (inkl fönster)	5-50 år
Inre ytskikt (inkl vitvaror, köksinredning)	10-30 år
Installationer (inkl el, rör, ventilator, hiss)	20-50 år
Hyresgäst Anpassning	3 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

### **Komponentindelning**

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs 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. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **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.

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.

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

## **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 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	1
Män	0	1
	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	0	729 903
	<b>0</b>	<b>729 903</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	0	91 965
	<b>0</b>	<b>91 965</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>821 868</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	33 566	2 446
	<b>33 566</b>	<b>2 446</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-4 919 008	-691 559
Övriga räntekostnader och likande resultatposter	-13 334 674	-9 835 395
	<b>-18 253 682</b>	<b>-10 526 954</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Återföring från periodiseringsfond	0	200 090
	<b>0</b>	<b>200 090</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-702 707	-272 191
Justering avseende tidigare år	-276 902	-99 400
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	977 206	-272 242
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 403</b>	<b>-643 833</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-16 809 909		-11 497 819
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 462 841	20,60	2 368 551
Ej avdragsgilla kostnader		-1 966		-639
Ej avdragsgill återföring av räntenetto		-3 180 968		-1 866 053
Ej skattepliktiga intäkter		2 330		123
Skattemässig justering ej bokförd avdragsgill kostnad		433 932		290 054
Skattemässig justeringar avskrivning byggnad		-1 418 876		-1 064 021
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		-206
Förändring uppskjuten skatt		977 206		-272 242
Justering avseende skatter för föregående år		-276 902		-99 400
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,01</b>	<b>-2 403</b>	<b>-5,60</b>	<b>-643 833</b>

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 411 844	398 633 168
Inköp	10 913 460	1 778 676
Genom fusion	123 002 077	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>534 327 381</b>	<b>400 411 844</b>
Ingående avskrivningar	-58 533 650	-51 099 701
Omklassificeringar	97	31 993
Årets avskrivningar	-9 951 348	-7 465 942
Genom fusion	-18 180 469	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 665 370</b>	<b>-58 533 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>447 662 011</b>	<b>341 878 194</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	85 217 831	63 262 523
Skattemässigt restvärde mark	21 260 444	18 271 583
	<b>106 478 275</b>	<b>81 534 106</b>
Bokfört värde byggnader	324 110 853	242 391 427
Bokfört värde mark	123 551 065	99 486 767
	<b>447 661 918</b>	<b>341 878 194</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 152	486 152
Försäljningar/utrangeringar	-166 128	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>320 024</b>	<b>486 152</b>
Ingående avskrivningar	-451 258	-366 798
Försäljningar/utrangeringar	166 128	0
Årets avskrivningar	-34 894	-84 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-320 024</b>	<b>-451 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>34 894</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	473 642
Under nedlagda kostnader	3 108 054	1 814 620
Under året genomförda omfördelningar	-2 293 158	-2 288 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>814 896</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>814 896</b>	<b>0</b>

**Not 10 Avsättningar samt uppskjuten skatt**

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

	2023-12-31	2022-12-31
uppskjuten skattefordran hänförlig till fusionerat bolag	1 758 941	0
uppskjuten skattefordran hänförlig till avskrivning över årets skattemässigt tillåtna på förvaltningsfastigheter	1 418 856	17 812
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-2 473 313	-290 536
	<b>704 484</b>	<b>-272 724</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 291 603 030 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	290 483 030	234 609 060
	<b>290 483 030</b>	<b>234 609 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 120 000	4 787 940
	<b>1 120 000</b>	<b>4 787 940</b>

## Not 12 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	290 483 030	234 609 060
	<b>290 483 030</b>	<b>234 609 060</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 120 000	4 787 940
	<b>1 120 000</b>	<b>4 787 940</b>
	<b>291 603 030</b>	<b>239 397 000</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:  
Skulder till kreditinstitut: 286 003 030 kr (215 457 300 kr).

## Not 13 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	90 950 461	0
Tillkommande skulder	4 700 000	343 750 461
Tillkommande skuld, fusion	60 981 974	0
Avgående skulder, amorteringar	0	-240 300 000
Avgående skulder, villkorat aktieägartillskott	-15 500 000	-12 500 000
	<b>141 132 435</b>	<b>90 950 461</b>

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 141 132 435 kr (90 950 461 kr).

## Not 14 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar för skulder i Westbarn Barnhemmet I AB	0	17 910 000
	<b>0</b>	<b>17 910 000</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	322 107 773	240 607 773
	<b>322 107 773</b>	<b>240 607 773</b>

Nyköping 2024-04-12

*Birgitta Westerberg*  
Birgitta Westerberg  
Ordförande

*Lars Westerberg*  
Lars Westerberg

*Maria Westerberg*  
Maria Westerberg

*Erik Westerberg*  
Erik Westerberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-12

Grant Thornton Sweden AB

*Andreas Norén*  
Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westbarn Centrum Fastigheter AB

Org.nr. 556228 - 4603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westbarn Centrum Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westbarn Centrum Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Centrum Fastigheter 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 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 Centrum Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Centrum Fastigheter 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.

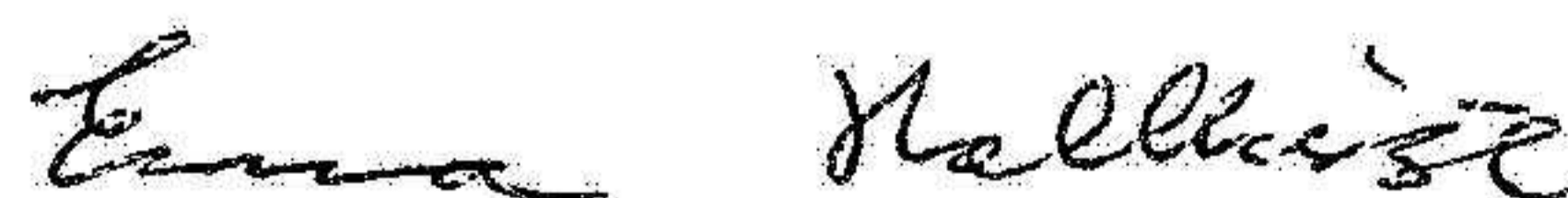
Nyköping den 12 april 2024,

Grant Thornton Sweden AB



Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

JAS INTAGAN ATT DENNA KOPIA  
STÄMMER MED ORIGINAL



EMMA HALLKVIST