

ÅRSREDOVISNING

för

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Westswedenestate Living AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-29

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-06-29



John Brolin

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper, fastigheter och lägenheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året anskaffat sig samtliga andelar i Ekerum Property 6 AB, org nr 559363-4990 samt Nolanot Gran AB, org nr 559321-0056. Dessa bolag äger obebyggda fastigheter där byggnation av lägenheter kommer att ske. Bolaget har sålt Ekerum Property 1 AB, org nr 559283-0771 till Brf The Oak, org nr 769639-9927 som uppför 69 lägenheter på fastigheten Borgholm, Halltorp 1:96.

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	27 402 441	-1 506 326
Soliditet (%)	32,50	0,14

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 510 000	-1 506 326	3 674
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-1 506 326	1 506 326	0
Årets resultat			27 402 441	27 402 441
Belopp vid årets utgång	50 000	3 674	27 402 441	27 406 115

	2022-12-31	2021-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	1 510 000	1 510 000

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 675
Årets resultat	27 402 441
	<hr/>
	27 406 116

Förslag till disposition:

Utdelning	12 000 000
Återbetalning aktieägartillskott	1 510 000
Balanseras i ny räkning	13 896 116
	<hr/>
	27 406 116

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 12 000 000,00 kr. vilket motsvarar 24 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. ↓

2023070626364

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-03-17 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-756 992	-858 859
Personalkostnader	2	0	0
Summa rörelsekostnader		-756 992	-858 859
Rörelseresultat		-756 992	-858 859
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		40 609 750	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-10 000 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 450 317	-647 467
Summa finansiella poster		28 159 433	-647 467
Resultat efter finansiella poster		27 402 441	-1 506 326
Resultat före skatt		27 402 441	-1 506 326
Årets resultat		27 402 441	-1 506 326

2023070626365

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2022-12-31

2021-12-31

3

1 878 150

1 878 150

Summa materiella anläggningstillgångar

1 878 150

1 878 150

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

8 472 188

28 093 211

Andra långfristiga fordringar

5

58 659 750

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

67 131 938

28 093 211

Summa anläggningstillgångar

69 010 088

29 971 361

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

3 820 794

2 550 000

Övriga fordringar

11 594 328

5 095 041

Summa kortfristiga fordringar

15 415 122

7 645 041

Kassa och bank

Kassa och bank

35 427

91 902

Summa kassa och bank

35 427

91 902

Summa omsättningstillgångar

15 450 549

7 736 943

SUMMA TILLGÅNGAR**84 460 637****37 708 304**

2023070626366

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 675

1 510 000

Årets resultat

27 402 441

-1 506 326

Summa fritt eget kapital

27 406 116

3 674

Summa eget kapital

27 456 116

53 674

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

223 013

107 163

Skulder till koncernföretag

56 730 299

36 870 000

Skatteskulder

14 420

0

Övriga skulder

6 789

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 000

677 467

Summa kortfristiga skulder

57 004 521

37 654 630

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**84 460 637****37 708 304** ✓

2023070626367

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 878 150	0
Inköp	0	1 878 150
Utgående anskaffningsvärden	1 878 150	1 878 150
Redovisat värde	1 878 150	1 878 150

Posten omfattar enbart mark varför inga avskrivningar är gjorda. †

2023070626368

Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

NOTER

Not 4 Andelar i koncernföretag			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Westswedenestate Gotland 1 AB 559335-5463	Göteborg	500 100,00%	153 000	50 000
Ekerum Property 1 AB 559283-0771	Kalmar	0,00%	0	28 043 211
Nolanot Gran AB 559321-0056	Härjedalen	1 000 100,00%	5 094 188	0
West Rönnvallsbyn AB 559381-4329	Härjedalen	1 000 100,00%	25 000	0
Ekerum Property 6 AB 559363-4990	Kalmar	500 100,00%	3 150 000	0
Westswedenestate Rental AB 559392-0951	Kungsbacka	500 100,00%	50 000	0
			<u>8 472 188</u>	<u>28 093 211</u>

Not 5 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets lämnade lån	68 659 750	0
Utgående anskaffningsvärden	68 659 750	0
Årets nedskrivningar	-10 000 000	0
Utgående nedskrivningar	-10 000 000	0
Redovisat värde	<u>58 659 750</u>	<u>0</u>

Övriga noter

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är delägt dotterbolag till Westswedenestate AB, Org. nr 556703-9762, säte Göteborg.

Not 7 Definition av nyckeltal

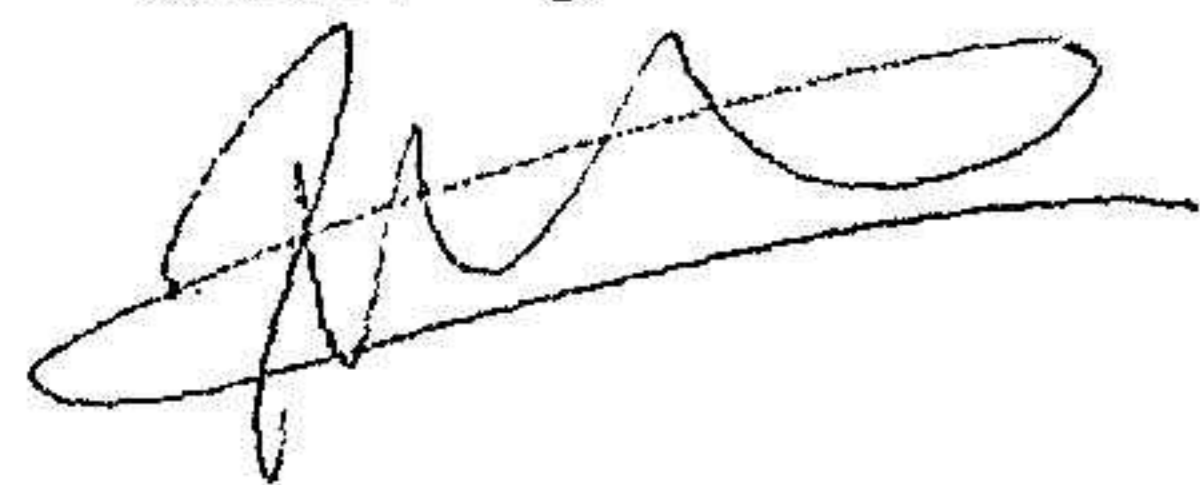
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning √

Westswedenestate Living AB

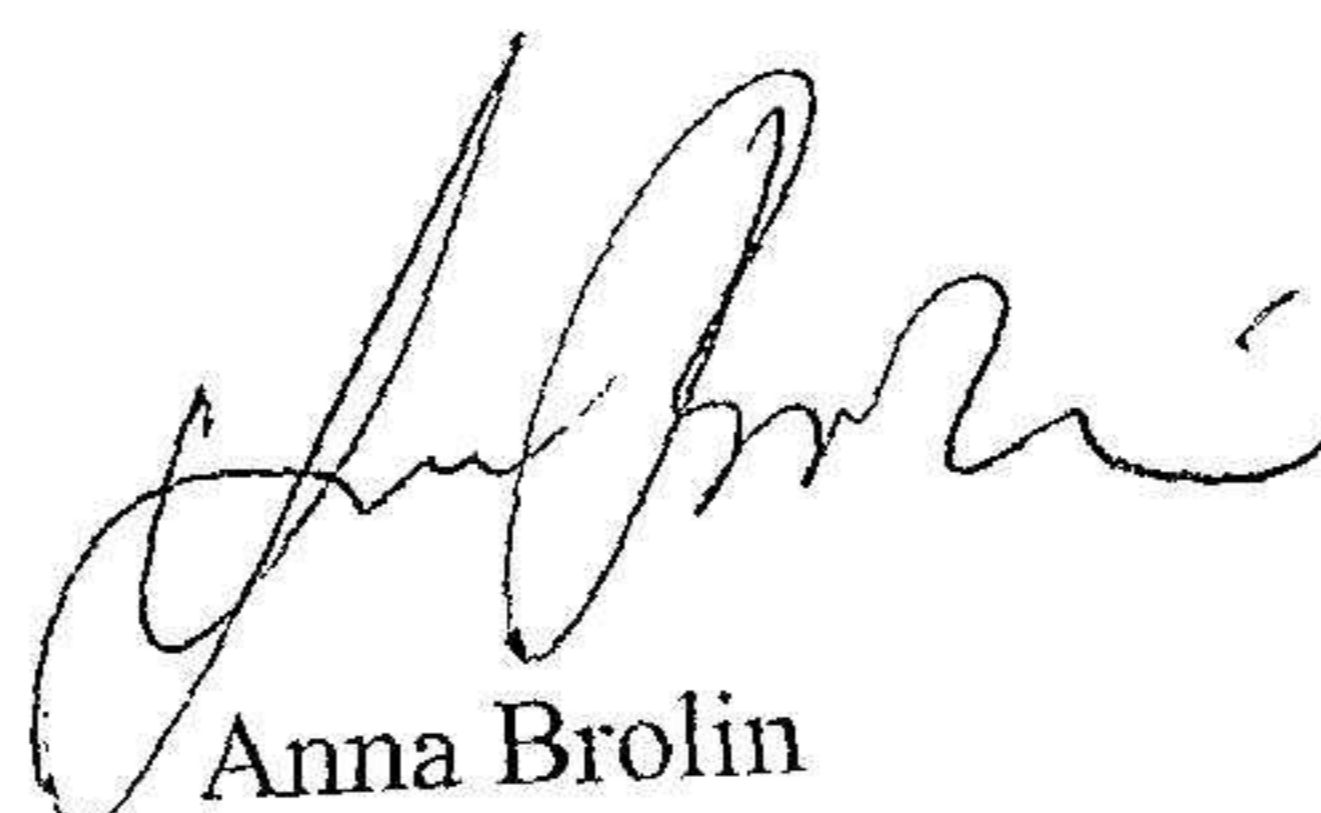
Org.nr. 559307-4205

NOTER

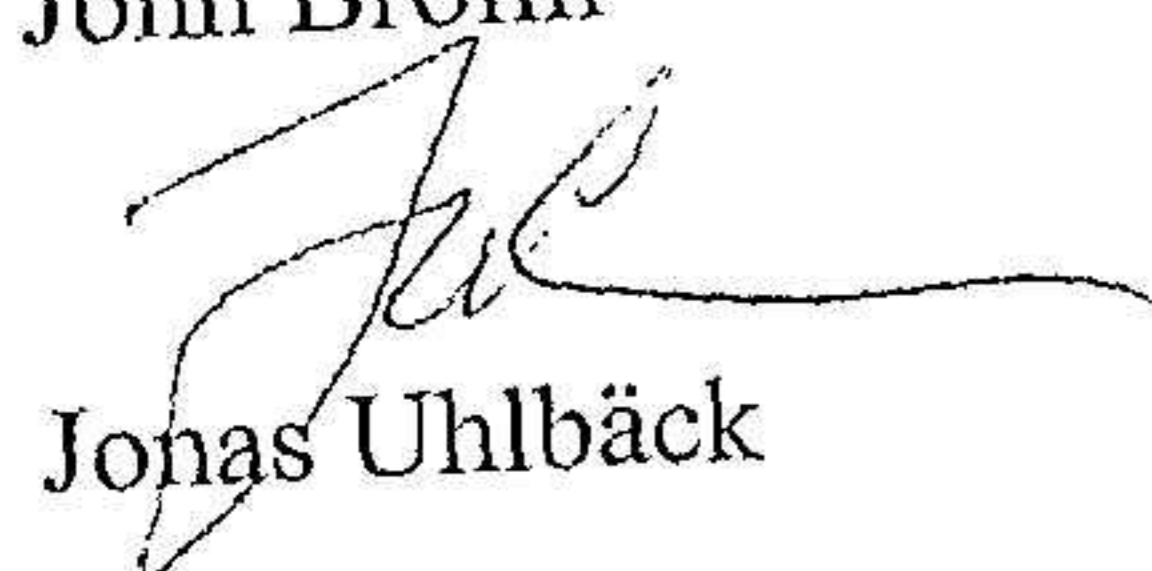
Göteborg 2023-06-27



John Brolin



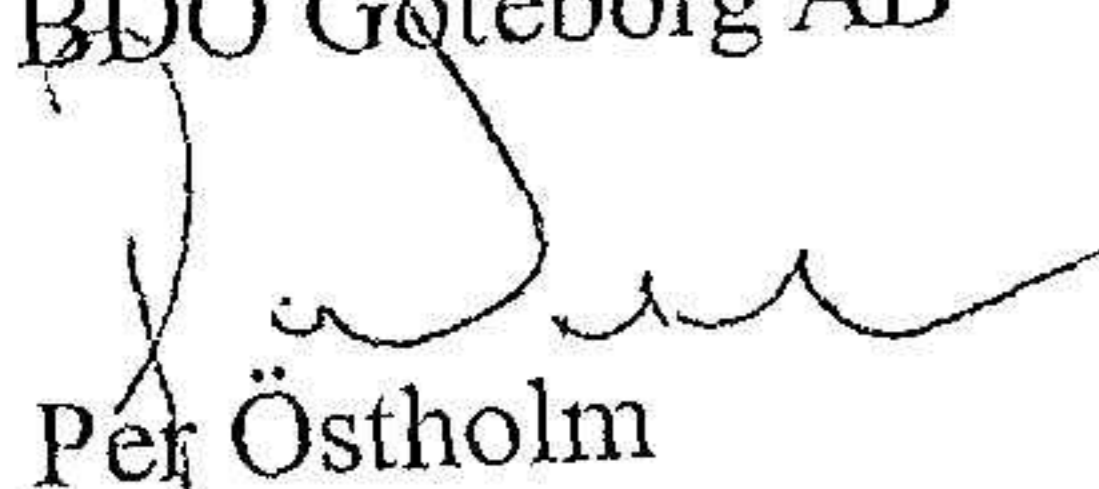
Anna Brolin



Jonas Uhlbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023.

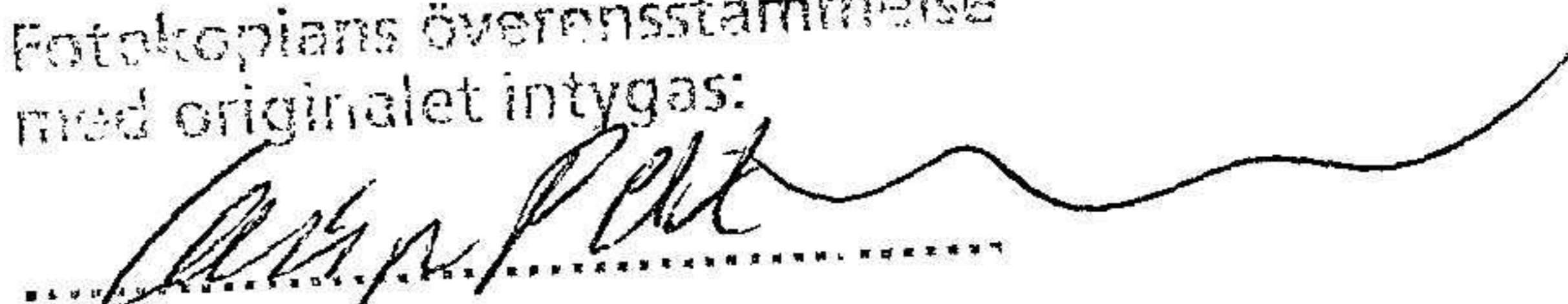
BDO Göteborg AB



Per Östholm

Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Westswedenestate Living AB
Org.nr. 559307-4205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westswedenestate Living AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westswedenestate Living 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 Westswedenestate Living AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Westswedenestate Living 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Living AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 29 juni 2023

BDO Göteborg AB


Per Östholm
Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

