

Styrelsen för

## Västerstaden Holding AB

Org nr 559141-1177

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderföretaget	9
Balansräkning - moderföretaget	10
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	12
Kassaflödesanalys - moderföretaget	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	26

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Västerstaden Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Göteborg 2025-07-08

  
Sven Gustafsson

Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncernen

Västerstaden Holding AB koncernen bedriver fastighetsförvaltning hänförlig till eget innehav av bostadsfastigheter samt kommersiella fastigheter. Förvaltningen sker även av externt ägda bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter, bostadsrättsföreningar, samfälligheter samt ekonomiska föreningar. Vidare bedriver koncernen även förvaltning av tomtmark.

Koncernen består per 2024-12-31 av:

Förvaltnings AB Västerstaden, AB Svensbo, AB Hedåsen, Vision Fastigheter Uddevalla AB, AB Svensbo Uddevalla Två, Västerstaden Fastigheter Uddevalla AB, AB Åttakronan, Biskopsgården 86:5 AB, KB Lufttrycksgatan 1-5, Fastighets AB Lufttryck, Fastighets AB Temperatur, Fastighets AB Tempen, Viktoriagatan 3 i Göteborg AB, Ströbo Fastigheter KB, AB Tolvkronan, Stigberget 2:44 AB, Västerstaden Parkeringsaktiebolag, Koster Fastigheter AB, Fastighets AB Gerås, Vision Tuve AB, Valborg Tuve AB, Lunaborg Tuve AB, Kämpås Ekonomisk förening, Vind i Väst AB, Kalvön Förvaltning AB, Biskopsgården 88:1 samt De Tolv Ekonomisk förening.

Förvaltnings AB Västerstaden bedriver teknisk- och ekonomisk förvaltning samt rådgivning i bolagsaffärer. Vind i Väst ABs verksamhet består i att förvalta värdepapper. Kämpås ekonomisk förening förvaltar tomtmark. Västerstaden Parkeringsaktiebolag förvaltar och hyr ut parkeringsplatser. Kalvön Förvaltning AB garanterar för löpande kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt i Brf Slätten Ett. Övriga bolag äger bostads- och lokalfastigheter.

Samtlig personal är anställd i Förvaltnings AB Västerstaden.

Koncernen har för närvarande inga långa bundna lån eller finansiella instrument.

#### Moderbolaget

Moderföretaget äger och förvaltar aktier i dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	128 633	114 410	116 094	94 704	82 135
Resultat efter finansiella poster	-989	-7 277	60 909	32 126	10 978
Soliditet %	34%	34%	34%	31%	33%

Definitioner: se not 34

Moderföretaget (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 765	-1 376	-746	-398	-111
Soliditet %	20%	27%	41%	49%	56%

Definitioner: se not 34

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det större ombyggnadsprojektet på fem punkthus i dotterbolaget Koster Fastigheter AB på Cyklonvägen i Uddevalla som påbörjades under 2020 fortlöpt. Projektet beräknas pågå fram till 2025.

Under 2024 har koncernen förvärvat De Tolv Ekonomisk förening (org.nr. 757200-4039), se not 32 för förvärvets påverkan på koncernen. Vidare har även det nybildade dotterbolaget Biskopsgården 88:1 tillkommit under året.

I övrigt har det höga ränte- och kostnadsläget för året inneburit att projekt har skjutits på i framtiden. Fokus har varit på likviditet och kostnadskontroll.

### Hållbarhetsupplysningar

Koncernens verksamhet har miljöpåverkan framförallt genom transporter och uppvärmning av lokaler och bostäder. Koncernen jobbar aktivt för att skapa en hållbar verksamhet, minskad klimatpåverkan och energikostnader i våra fastigheter. Lönekartläggning genomförs årligen för att säkerställa att ingen diskriminering sker kopplat till kön. Samtliga våra anställda är anslutna till kollektivavtal.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer***Koncernen*

Koncernen förväntas bedrivas med samma inriktning och omfattning under det kommande året.

Koncernens fastighetsinnehav är till stor del lånefinansierat med krediter som löper med rörlig ränta. Därav är koncernens resultat från fastigheterna räntekänsliga.

I fastighetsföretag föreligger alltid risk för vakanser men då merparten av fastigheterna i koncernen utgörs av bostäder bedöms risken som relativt låg.

*Moderbolaget*

Verksamheten förväntas bedrivas med samma inriktning och omfattning som tidigare.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 15 950 329 kr , disponeras enligt följande:

Utdelning [1 000 aktier x 5 500 kr per aktie]	5 500 000
Balanseras i ny räkning	10 450 329
Summa	<u>15 950 329</u>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	3	128 633	114 410
Övriga rörelseintäkter	4	35	5
		<u>128 668</u>	<u>114 415</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5, 7	-36 812	-31 135
Personalkostnader	6	-16 421	-14 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 410	-33 772
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 963</u>	<u>-2 491</u>
<b>Rörelseresultat</b>		39 061	32 705
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	-54	-424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 30	2 801	2 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 30	<u>-42 797</u>	<u>-41 886</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-989	-7 277
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-989</u>	<u>-7 277</u>
Skatt på årets resultat	11	726	195
<b>Årets resultat</b>		<u>-263</u>	<u>-7 083</u>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		129	-6 934
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>-392</u>	<u>-149</u>

ank=20250710;2025071109112

## Balansräkning - koncernen

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12, 13	1 293 872	1 280 829
Inventarier, verktyg och installationer	14	5 839	7 315
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	64 110	31 310
		<u>1 363 821</u>	<u>1 319 454</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	55 790	54 514
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	2 624	2 540
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1	1
Andra långfristiga fordringar	20	1 312	1 312
		<u>59 727</u>	<u>58 367</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 423 548</b>	<b>1 377 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 103	611
Aktuell skattefordran		368	1 852
Övriga fordringar		2 144	9 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 509	5 024
		<u>10 124</u>	<u>17 403</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>15 000</b>	<b>–</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	31	79 548	110 161
		<u>79 548</u>	<u>110 161</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104 672</b>	<b>127 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 528 220</b>	<b>1 505 385</b>

ank=20250710-2025071109113

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
Balanserat resultat inkl årets resultat		513 207	518 577
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		513 257	518 627
Innehav utan bestämmande inflytande		-768	-376
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>512 489</b>	<b>518 251</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	63 513	61 368
		63 513	61 368
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	25	835 307	802 634
Övriga skulder		58 049	57 074
		893 356	859 708
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	25	6 434	18 618
Leverantörsskulder		9 135	5 122
Övriga skulder		27 010	26 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 284	16 248
		58 863	66 057
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 528 220</b>	<b>1 505 385</b>

ank=20250710;2025071109114

**Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen**

2023-12-31				
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	50	531 010	-227	530 833
Årets resultat		-6 934	-149	-7 083
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning		-5 500		-5 500
Vid årets utgång	50	518 577	-376	518 251

2024-12-31				
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	50	518 577	-376	518 252
Årets resultat		129	-392	-263
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning		-5 500		-5 500
Vid årets utgång	50	513 207	-768	512 489

ank=20250710;2025071109115

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	30	-989	-7 277
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	34 464	34 196
		33 475	26 919
Betald inkomstskatt		78	-1 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		33 553	25 526
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		6 395	27 466
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		4 408	-1 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		44 356	51 329
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 800	-12 519
Förvärv av intressebolag		-1 330	-1 283
Lämnade lån intressebolag		-84	-121
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	32	-14 721	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-15 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-63 935	-13 923
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-5 500	-5 500
Upptagna lån från kreditinstitut		-	-
Amortering av lån		-6 509	-18 902
Övrigt		975	-2 454
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-11 034	-26 856
<b>Årets kassaflöde</b>		-30 613	10 550
<b>Likvida medel vid årets början</b>		110 161	99 611
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	31	79 548	110 161

ank=20250710;2025071109116

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning		—	—
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-230	-227
<b>Rörelseresultat</b>		-230	-227
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 30	275	359
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 30	-1 810	-1 508
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 765	-1 376
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		563	—
<b>Resultat före skatt</b>		-1 202	-1 376
Skatt på årets resultat	11	—	—
<b>Årets resultat</b>		-1 202	-1 376

ank=20250710;2025071109117

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	16	72 232	72 232
Fordringar hos koncernföretag		5 336	11 773
		<u>77 568</u>	<u>84 005</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 568</b>	<b>84 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	269	358
		<u>269</u>	<u>358</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	31	338	187
		<u>338</u>	<u>187</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>607</b>	<b>545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 175</b>	<b>84 550</b>

ank=20250710;2025071109118

## Balansräkning - moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	<u>50</u>	<u>50</u>
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 152	24 028
Årets resultat		-1 202	-1 376
	23	<u>15 950</u>	<u>22 652</u>
		16 000	22 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	25	<u>60 202</u>	<u>60 202</u>
		60 202	60 202
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	<u>1 973</u>	<u>1 646</u>
		1 973	1 646
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 175</u>	<u>84 550</u>

ank=20250710;2025071109119

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

2023-12-31	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	50	29 528	29 578
Årets resultat		-1 376	-1 376
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Utdelning		-5 500	-5 500
Vid årets utgång	50	22 652	22 702

2024-12-31	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	50	22 652	22 702
Årets resultat		-1 202	-1 202
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Utdelning		-5 500	-5 500
Vid årets utgång	50	15 950	16 000

ank=20250710;2025071109120

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>		2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	30	-1 765	-1 376
		<u>-1 765</u>	<u>-1 376</u>
Betald inkomstskatt		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-1 765	-1 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		89	-68
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>327</u>	<u>653</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-1 349</u>	<u>-791</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-5 500	-5 500
Förändring koncernmellanhavanden		<u>7 000</u>	<u>6 400</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>1 500</u>	<u>900</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>151</u>	<u>109</u>
Likvida medel vid årets början		<u>187</u>	<u>78</u>
Likvida medel vid årets slut	31	<u>338</u>	<u>187</u>

ank=20250710;2025071109121

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer:	5 år
Byggnader:	
- Stomme och grund	100 år
- Stammar (Ventilation, VVS, EI)	20-50 år
- Fasad	20-100 år
- Fönster	20-30 år
- Yttertak	20-50 år
- Lägenheter	10-50 år
- Hissar	10-30 år
Komplementbyggnader:	100 år
P-däck:	75 år
Lokalanpassningar:	10-20 år
Restpost:	10-50 år
Markanläggning:	20 år

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Leasing**

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

**Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

**Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

**Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

**Värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Västerstaden Holding AB

Org nr 559141-1177

**Ersättningar till anställda***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Bolaget har endast avgiftbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

*Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

ank=20250710:2025071109124

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

*Ränta, royalty och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

**Koncernredovisning***Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

*Intresseföretag och gemensamt styrt företag*

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Koncernen är delägare i ett antal fastigheter. Bokföringen upprättas för varje fastighet. I den externa redovisningen för koncernen upptas andel av fastigheternas intäkter, kostnader, tillgångar och skulder samt fastighetsinteckningar motsvarande ägd andel. Delägarna är i normalfallet solidariskt ansvariga för fastigheternas skulder inkl lån till kreditinstitut. Skillnad mellan redovisade skulder, enligt tidigare bestämd klyvningsmetod, och fastigheternas totala skulder upptas som en ansvarsförbindelse, benämnd ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter. Kreditinstitut har erhållit fastighetsinteckningar i hela fastigheten som säkerhet för lämnade lån. Koncernens åtagande mot kreditinstitut är därmed i praktiken begränsat och redovisade belopp inom linjen i form av ställda säkerheter och ansvarsförbindelser är således en form av bruttoredovisning.

*Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

**Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

*Andelar i dotterföretag, intressföretag och gemensamt styrda bolag*

Andelar i dotterföretag, intressföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter från fastigheter i Sverige	98 438	91 703
Förvaltnings- och konsultarvode	30 195	22 707
	<u>128 633</u>	<u>114 410</u>

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Vinst vid försäljning av andelar i koncernföretag	–	–
Övrigt	35	5
	<u>35</u>	<u>5</u>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 383	1 575
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	162	147
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2024		2023	
		varav män		varav män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	–	ej tillämpligt	–	ej tillämpligt
Totalt i moderföretaget	–	ej tillämpligt	–	ej tillämpligt
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	22	36%	18	44%
Totalt i dotterföretag	22	36%	18	44%
Koncernen totalt	22	36%	18	44%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
<b>Moderföretaget</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2024		2023	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	–	– (–)	–	– (–)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	10 160	4 495 (1 041)	9 223	4 274 (1 102)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	10 160	4 495 (1 041)	9 223	4 274 (1 102)

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda**

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	– (–)	–	– (–)	–
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 738 (–)	8 422	1 523 (–)	7 700
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 738 (–)	8 422	1 523 (–)	7 700

**Not 7 Operationell leasing**

Koncernen	2024	2023
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	282	331

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncernen	2024	2023
Årets kapitalandelar	-54	-424
	-54	-424

ank=20250710-2025071109127

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	2 801	2 328
	<u>2 801</u>	<u>2 328</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	269	357
Ränteintäkter, övriga	6	2
	<u>275</u>	<u>359</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-42 797	-41 886
	<u>-42 797</u>	<u>-41 886</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 806	-1 505
Övrigt	-4	-3
	<u>-1 810</u>	<u>-1 508</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-1 566	-
Uppskjuten skatt	2 292	195
	<u>726</u>	<u>195</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		-989		-7 277
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	204	20,6%	1 499
Ej avdragsgilla kostnader	-53,9%	-533	-7,6%	-551
Ej skattepliktiga intäkter	138,8%	1 373	18,8%	1 367
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	503,1%	4 975	81,0%	5 896
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-471,7%	-4 665	-83,3%	-6 064
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	-23,6%	-1 719
Justering avseende skatter för föregående år	0,0%	-	0,0%	-
Övrigt	-63,5%	-628	-3,2%	-234
Redovisad effektiv skatt	136,9%	726	5,9%	195

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		-1 202		-1 376
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	248	20,6%	283
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-20,6%	-248	-20,6%	-283
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-

ank=20250710;2025071109128

**Not 12 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 506 693	1 494 555
Nyanskaffningar	–	1 191
Rörelseförvärv	45 976	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	10 947
Vid årets slut	1 552 669	1 506 693
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-244 221	-212 043
Årets avskrivning	-32 837	-32 178
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Vid årets slut	-277 058	-244 221
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	33 075	33 171
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-96	-96
Vid årets slut	32 979	33 075
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 718	-14 718
Vid årets slut	-14 718	-14 718
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 293 872</b>	<b>1 280 829</b>

**Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 469 100	1 626 000

Verkliga värdet har bedömts utifrån avkastningsmetod utförd av intern värderare och externt gjorda marknadsvärderingar.

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 718	15 718
Nyanskaffningar	–	–
Vid årets slut	15 718	15 718
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 403	-6 902
Årets avskrivning	-1 476	-1 501
Vid årets slut	-9 879	-8 403
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 839</b>	<b>7 315</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	31 310	30 929
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	-11 842
Investeringar	32 800	12 223
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 110</b>	<b>31 310</b>

Västerstaden Holding AB

Org nr 559141-1177

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	72 232	72 232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 232</b>	<b>72 232</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2024-12-31	2023-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Förvaltnings AB Västerstaden / 556221-0285 / Göteborg	2 000	100	21 950	21 950
AB Svensbo / 556689-7343 / Göteborg	1 000	100	50 282	50 282
			<b>72 232</b>	<b>72 232</b>

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	54 514	53 654
Förvärv	1 330	983
Tillskott	-	300
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-54	-424
Årets utdelning	-	-
Vid årets slut	<b>55 790</b>	<b>54 514</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 790</b>	<b>54 514</b>

**Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag**

<i>Intrasseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Rösträttsandel</i>	<i>Antal andelar</i>	2024-12-31
	%	%		<i>Kapitalandens värde i koncernen</i>
Brämregårdens Studenthus AB / 556429-5987 / Göteborg	25,0	25,0	750	2 060
Biskopsgården 80:6 Ek förening / 769611-9606 / Göteborg	23,2	23,2	232	18 030
Grindvalen AB / 556851-2890 / Göteborg	30,0	30,0	300	6 911
Vitio Fastigheter AB / 559076-2620 / Göteborg	22,0	22,0	220	5 750
Vision Fastigheter Samsa AB / 556683-5095 / Göteborg	26,3	26,3	1 132	23 040
				<b>55 790</b>

<i>Intrasseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Rösträttsandel</i>	<i>Antal andelar</i>	2023-12-31
	%	%		<i>Kapitalandens värde i koncernen</i>
Brämregårdens Studenthus AB / 556429-5987 / Göteborg	25,0	25,0	750	2 021
Biskopsgården 80:6 Ek förening / 769611-9606 / Göteborg	23,2	23,2	232	17 806
Grindvalen AB / 556851-2890 / Göteborg	30,0	30,0	300	6 959
Vitio Fastigheter AB / 559076-2620 / Göteborg	22,0	22,0	220	5 625
Vision Fastigheter Samsa AB / 556683-5095 / Göteborg	23,9	23,9	457	22 103
				<b>54 514</b>

ank=20250710;2025071109130

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 540	2 419
Tillkommande fordringar	84	121
Vid årets slut	<u>2 624</u>	<u>2 540</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 624</b>	<b>2 540</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1	1
Avgående tillgångar	-	-
Vid årets slut	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Under året återförda nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 312	1 312
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>1 312</u>	<u>1 312</u>

**Not 21 Uppskjuten skatt**

	2024-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	63 513
Övrigt	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>	<u>-</u>	<u>63 513</u>
	2023-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	61 368
Övrigt	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>	<u>-</u>	<u>61 368</u>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncern</i>		
Förutbetald försäkring	1 566	1 566
Upplupen avtalsfakturering	373	1 469
Övriga poster	2 570	1 989
	<u>4 509</u>	<u>5 024</u>
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	269	358
	<u>269</u>	<u>358</u>

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 15 950 329 kr , disponeras enligt följande:

Utdelning [1 000 aktier x 5 500 kr per aktie]	5 500 000
Balanseras i ny räkning	10 450 329
Summa	<u>15 950 329</u>

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Aktieslag A-aktier</i>		
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde (SEK)	50	50

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder från kreditinstitut	793 450	772 420

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna räntekostnader	1 278	1 649
Förutbetalda intäkter	8 259	7 577
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 661	1 439
Övriga poster	5 086	5 583
	<u>16 284</u>	<u>16 248</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader koncernföretag	1 806	1 505
Övriga poster	167	141
	<u>1 973</u>	<u>1 646</u>

**Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	933 825	906 825
Pant i aktier till förmån för intressebolag	20 360	17 293
Summa ställda säkerheter	954 185	924 118
<i>Koncernen</i>		
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter	244 741	244 741
Summa eventualförpliktelser	244 741	244 741

**Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	56 193	56 392
Summa eventualförpliktelser	56 193	56 392

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 6 maj 2025 tillträdde det nystartade dotterbolaget, AB Svensbo Citronfjärilen (559508-3469), kvarteret Citronfjärilen i Trollhättan med 116 lägenheter. Den 7 maj 2025 tillträdde koncernen tre fastigheter i Göteborg. I samband härmed tillkom två fastighetsbolag, Göteborg Brämaregården 28:8 AB (559224-5814) samt Biskopsgården 88:2 AB (559224-5764). Det nystartade dotterbolaget, AB Svensbo Biskopsgården 88:1 (559507-3783), förvärvade den tredje fastigheten.

**Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	2 801	2 328
Erlagd ränta	-42 797	-41 886
	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen ränta	269	357
Erlagd ränta	-1 806	-1 508

**Not 31 Likvida medel**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	79 548	110 161
	79 548	110 161
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	338	187
	338	187

**Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**  
**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	34 410	33 772
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	54	424
	<u>34 464</u>	<u>34 196</u>

**Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

<i>De Tolv Ekonomisk förening (org.nr. 757200-4039)</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Byggnader och mark	45 976	–
Rörelsefordringar	760	–
Likvida medel	9 241	–
Summa tillgångar	<u>55 977</u>	<u>–</u>
Uppskjutna skatteskulder	-4 436	–
Räntebärande skulder	-27 000	–
Rörelseskulder	-579	–
Summa avsättningar och skulder	<u>-32 015</u>	<u>–</u>
Verkligt värde av förvärvade tillgångar och skulder, netto	<u>23 962</u>	<u>–</u>
Utbetald köpeskilling erlagd med likvida medel	-23 962	–
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	9 241	–
Påverkan på likvida medel	<u>-14 721</u>	<u>–</u>

**Not 33 Koncernuppgifter**

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 0 % (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Not 34 Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.  
Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.  
Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift**

Sven Gustafsson  
Ordförande

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

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

ank=20250710;2025071109134

# Deltagare

**FÖRVALTNINGS AB VÄSTERSTADEN** 556221-0285 Sverige

## Påverkare

Cathrin Good  
cathrin.good@vasterstaden.se

Leveranskanal: E-post

**VÄSTERSTADEN HOLDING AB** 559141-1177 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 12:37:47 UTC

## Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN GUSTAFSSON

Sven Gustafsson  
Ordförande  
sa.gustafsson@hotmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.161.38.190

**KPMG AB** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 14:14:09 UTC

## Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Fredrik Johan Gustav  
Waern

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor  
fredrik.waern@kpmg.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 98.128.209.220

## Granskare

Anevay Clement  
anevay.clement@kpmg.se

Leveranskanal: E-post

ank=20250710;2025071109135

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerstaden Holding AB, org. nr 559141-1177

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerstaden Holding AB för år 2024.

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 den 31 december 2024 och av dessas 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 för koncernen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens

förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisions sed 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerstaden Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

---

### 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 styrelseledamoten 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.

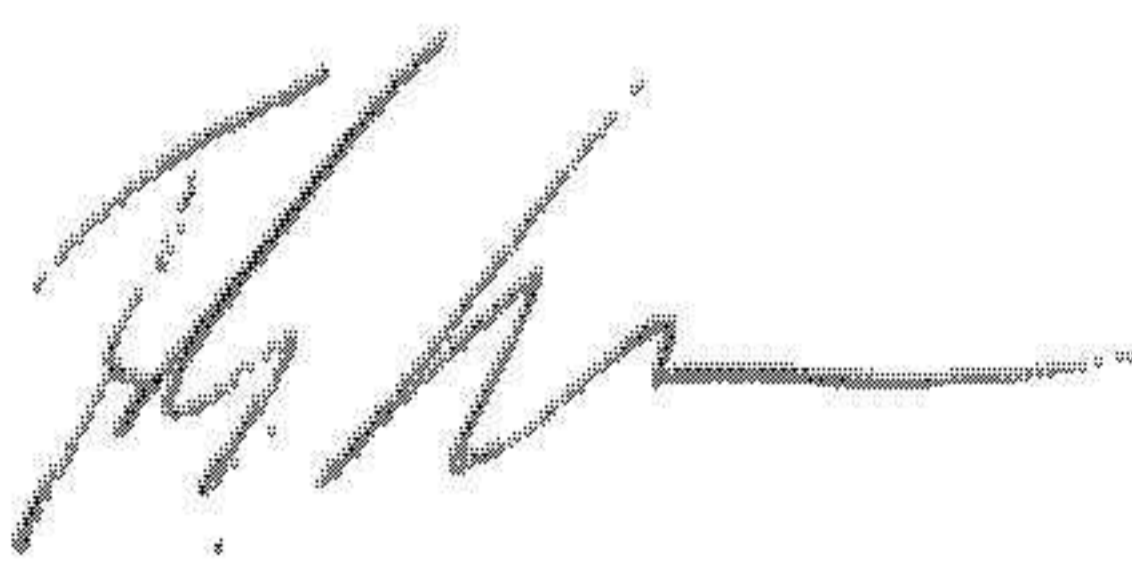
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30 juni 2025



Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor