

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Västerbro

556312-7033

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26.

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:

Nils Andersson, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Västerbro 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning innefattande även om- och tillbyggnad av egna fastigheter.

Bolaget äger cirka 90 lägenheter omfattande c:a 8 500 m<sup>2</sup> inom Burlövs Kommun och centrala Trelleborg.

Företaget har sitt säte i Södertälje.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 611	8 711	8 780	9 142
Resultat efter finansiella poster	1 354	6 025	4 433	3 109
Soliditet (%)	2,2	1,9	3,2	2,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	150 000	30 000	856 490	20 012	<b>1 056 502</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			20 012	-20 012	<b>0</b>
Årets resultat				78 769	<b>78 769</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 000</b>	<b>30 000</b>	<b>876 502</b>	<b>78 769</b>	<b>1 135 271</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	876 501
årets vinst	78 769
	<b>955 270</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	955 270
	<b>955 270</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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 611 386	8 711 367
Övriga rörelseintäkter		4 309 509	7 896 108
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 920 895</b>	<b>16 607 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader		-4 845 958	-4 392 192
Övriga externa kostnader		-798 770	-790 758
Personalkostnader	2	-2 088 609	-3 222 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 378 626	-1 429 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 111 963</b>	<b>-9 834 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 808 932</b>	<b>6 772 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 378	25 716
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-203 043	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 389 138	-773 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 454 803</b>	<b>-747 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 354 129</b>	<b>6 024 972</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 200 000	-6 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 200 000</b>	<b>-6 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>154 129</b>	<b>24 972</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-75 360	-4 960
<b>Årets resultat</b>		<b>78 769</b>	<b>20 012</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>			
Byggnader och mark	3	48 401 799	52 134 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 401 799</b>	<b>52 134 959</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	448 240	378 557
Andra långfristiga fordringar	6	250 000	250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>698 240</b>	<b>628 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 100 039</b>	<b>52 763 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		259 558	234 930
Fordringar hos koncernföretag		2 545 636	2 548 470
Övriga fordringar		224 764	4 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 918	34 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 076 876</b>	<b>2 821 891</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		364 317	406 937
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>364 317</b>	<b>406 937</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 441 193</b>	<b>3 228 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 541 232</b>	<b>55 992 344</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		150 000	150 000
Reservfond		30 000	30 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		876 501	856 490
Årets resultat		78 769	20 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>955 270</b>	<b>876 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 135 270</b>	<b>1 056 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	48 244 200	50 904 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 244 200</b>	<b>50 904 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 330 000	1 330 000
Skulder till koncernföretag		562 116	934 471
Skatteskulder		80 313	177 640
Övriga skulder		325 378	644 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		863 955	945 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 161 762</b>	<b>4 031 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 541 232</b>	<b>55 992 344</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	5	7

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 605 608	81 460 700
Försäljningar/utrangeringar	-2 927 546	-5 855 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 678 062</b>	<b>75 605 608</b>
Ingående avskrivningar	-23 470 649	-23 192 347
Försäljningar/utrangeringar	573 012	1 146 024
Årets avskrivningar	-1 378 626	-1 424 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 276 263</b>	<b>-23 470 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 401 799</b>	<b>52 134 959</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	314 046	314 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 046</b>	<b>314 046</b>
Ingående avskrivningar	-314 046	-308 922
Årets avskrivningar	0	-5 124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-314 046</b>	<b>-314 046</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 018 486	2 018 486
Inköp	272 726	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 291 212</b>	<b>2 018 486</b>
Ingående nedskrivningar	-1 639 929	-1 639 929
Årets nedskrivningar	-203 043	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 842 972</b>	<b>-1 639 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>448 240</b>	<b>378 557</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	430 000	430 000
Omklassificeringar	-180 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 000</b>	<b>430 000</b>
Ingående nedskrivningar	-180 000	-180 000
Omklassificeringar	180 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-180 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller efter 5 år	48 244 200	50 904 200
	<b>48 244 200</b>	<b>50 904 200</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 574 200	52 234 200
	<b>49 574 200</b>	<b>52 234 200</b>

*Nils Andersson*  
Nils Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

*Lars Gren*  
Lars Gren  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Västerbro, Org.nr. 556312-7033

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Västerbro för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, 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. Risker 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Västerbro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 25 juni 2024

*Lars Gren*  
Lars Gren

Godkänd revisor