

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Byggnads AB Westnia

556076-8896

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Byggnads AB Westnia intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 27 juni 2024


Lennart Persson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Byggnads AB Westnia

556076-8896

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Byggnads AB Westnia avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Fastighetsinnehavet består av enbart bostadsfastigheter.

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

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

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Försäljning och resultat

Koncernens hyresintäkter, entreprenadintäkter och intäkter från värdepappershandel har uppgått till 300 822 tkr (327 015 tkr). Resultatet efter finansiella kostnader uppgår till 154 547 tkr (157 874 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har i avsevärd omfattning påverkat bolaget. Nedgången av värdepapperslagret av aktier med ca 15%, under 2022, har återhämtat sig fullt ut under 2023.

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

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

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning.

Hållbarhetsrapport

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

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

Ingen fattigdom, ingen hunger.

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

God hälsa och välbefinnande.

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

Hållbar energi för alla och bekämpa klimatförändringar.

Vår satsning på förnybar energi och arbetet med att installera solpaneler har under året fortskridit och vi har nu solpaneler monterade på 5 fastigheter vilket under 2023 gav en elproduktion på 222 258 Kwh/år.

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

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

Elförbrukningen har minskat med ytterligare 3% från 2022 till 2023.

Anständiga anställningsvillkor och ekonomisk tillväxt.

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

I tillväxt av kassaflödet har vi fokus på ekonomisk hållbarhet.

Hållbara städer och samhällen.

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

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

Investeringar

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



Framtida utveckling

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

Femårsöversikt koncernen, Mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	103,2	100,2	97,6	95,5	93,6
Rörelseresultat	148,4	153,9	170,3	111,8	148,7
Resultat efter finansiella poster	155	158	173	116	155
Balansomslutning	2605,6	2583,9	2405,3	2274,7	2135,8
Soliditet	98,7%	94,6%	96,6%	96,2%	98,2%

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	79 333 769	2 370 299 043	2 449 752 812
Årets resultat			122 566 723	122 566 723
Belopp vid årets utgång	120 000	79 333 769	2 492 865 766	2 572 319 535

Moderbolaget	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	75 000	2 399 142 375	2 399 337 375
Årets resultat			144 419 906	144 419 906
Belopp vid årets utgång	120 000	75 000	2 543 562 281	2 543 757 281

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 399 142 375
årets vinst	144 419 906
	2 543 562 281

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 543 562 281
	2 543 562 281

Resultat och ställning

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



Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens Intäkter			
Hysesintäkter	19	103 197 836	100 248 001
Entreprenadintäkter		88 727	7 957 882
Värdepappershandel		195 989 214	218 606 439
Övriga rörelseintäkter		1 545 924	202 415
		300 821 701	327 014 737
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-93 134	-7 068 558
Kostnader värdepappersrörelse	3	-81 828 583	-103 455 385
Övriga externa kostnader	4	-478 085	-650 292
Driftskostnader i fastighetsförvaltningen inkl reparation, underhåll och fastighetsskatt		-66 777 936	-58 810 007
Avskrivningar på fastigheter	5	-3 263 280	-3 167 206
		-152 441 018	-173 151 448
Rörelseresultat		148 380 683	153 863 289
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 696 500	5 101 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 530 578	-1 090 421
		6 165 922	4 010 767
Resultat efter finansiella poster		154 546 605	157 874 056
Resultat före skatt		154 546 605	157 874 056
Skatt på årets resultat	9	-37 597 180	-35 919 806
Uppskjuten skatt		5 617 298	3 099 509
Årets resultat		122 566 723	125 053 759

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	83 233 478	84 082 908
		83 233 478	84 082 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	1 000	1 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	950 000 000	900 000 000
		950 001 000	900 001 000
Summa anläggningstillgångar		1 033 234 478	984 083 908
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Lager av värdepapper		1 365 791 710	1 361 100 068
		1 365 791 710	1 361 100 068
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 691 708	5 737 972
Fordringar hos närstående bolag	16	0	88 000 000
Övriga fordringar		86 237 605	32 535 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 487 103	8 442 615
		103 416 416	134 715 829
Kassa och bank		103 129 943	104 020 345
		103 129 943	104 020 345
Summa omsättningstillgångar		1 572 338 069	1 599 836 242
SUMMA TILLGÅNGAR		2 605 572 547	2 583 920 150



Koncernens Balansräkning

	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	11	120 000	120 000
Reservfond		75 000	75 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 572 124 535	2 449 557 812
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 572 319 535	2 449 752 812
Summa eget kapital		2 572 319 535	2 449 752 812
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		4 598 163	10 215 461
		4 598 163	10 215 461
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	100 000 000
Leverantörsskulder		9 896 253	7 623 776
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 023	0
Aktuella skatteskulder		3 849 177	4 417 009
Övriga skulder		127 465	190 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 778 931	11 721 093
		28 654 849	123 951 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 605 572 547	2 583 920 151

Koncernens Kassaflödesanalys

Not
1

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	148 380 683	153 863 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	3 263 280	3 167 206
Finansiella intäkter	10 696 501	5 101 188
Finansiella kostnader	-4 530 578	-1 090 421
Betald skatt	-37 597 180	-35 919 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

120 212 706 125 121 456

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av varulager inkl pågående arbeten	-4 691 642	-97 629 123
Förändring av kortfristiga fordringar	31 299 413	1 586 736
Förändring av kortfristiga skulder	-95 297 029	56 651 224

Kassaflöde från den löpande verksamheten

51 523 448 85 730 293

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 413 850	-17 844
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-50 000 000	-50 000 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-52 413 850 -50 017 844

Årets kassaflöde

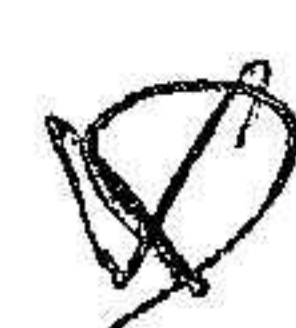
-890 402 35 712 449

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 104 020 345 68 307 896

Likvida medel vid årets slut

103 129 943 104 020 345



Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Fastighetsförvaltningen		35 151 920	38 613 573
Entreprenadintäkter		88 727	8 004 595
Värdepappershandel	3	195 989 214	218 606 439
Övriga rörelseintäkter		199 926	176 970
		231 429 787	265 401 577
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader		-93 134	-7 115 272
Kostnader värdepappersrörelse		-81 828 583	-103 455 385
Administrationskostnader	4	-478 080	-626 874
		-82 399 797	-111 197 531
Rörelseresultat		149 029 990	154 204 046
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 370 764	5 067 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 835 966	-1 528 760
		5 534 798	3 538 288
Resultat efter finansiella poster		154 564 788	157 742 334
Bokslutsdispositioner	8	27 500 000	16 000 000
Skatt på årets resultat	9	-37 644 882	-36 116 297
Årets vinst		144 419 906	137 626 037

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	950 000 000	900 000 000
Andelar i intresseföretag	14	1 000	1 000
Andelar i koncernföretag	17	80 558 895	91 827 674

Summa anläggningstillgångar 1 030 559 895 991 828 674

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager av värdepapper		1 365 791 710	1 361 100 068
		1 365 791 710	1 361 100 068

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 416 926	5 650 277
Fordran närstående bolag		0	119 000 000
Övriga kortfristiga fordringar		85 034 420	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 068 243	8 028 386

101 519 589 132 678 663

Kassa och bank

103 129 943 104 020 345

Summa omsättningstillgångar 1 570 441 242 1 597 799 076

SUMMA TILLGÅNGAR 2 601 001 137 2 589 627 750 ✓

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

11

120 000

120 000

Reservfond

75 000

75 000

195 000

195 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 399 142 375

2 261 444 831

Årets resultat

144 419 906

137 626 037

2 543 562 281

2 399 070 868

Summa eget kapital

2 543 757 281

2 399 265 868

Obeskattade reserver

8

8 500 000

36 000 000

Avsättningar

Avsättning för uppskjuten skatt

2 847 163

2 799 461

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

100 000 000

Skulder till koncernföretag

43 248 748

48 095 921

Leverantörsskulder

428 848

914 460

Aktuella skatteskulder

2 187 491

1 587 156

Övriga skulder

28 583

964 884

Skulder till närstående bolag

3 023

0

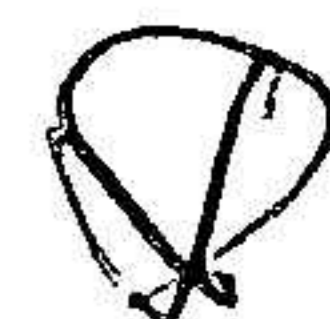
45 896 693

151 562 421

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 601 001 137

2 589 627 750 ✓



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	149 029 990	154 204 046
Finansiella intäkter	10 370 764	5 067 048
Finansiella kostnader	-4 835 966	-1 528 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	119 209	0
Betald skatt	-37 644 882	-36 116 297

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

117 039 115 121 626 037

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

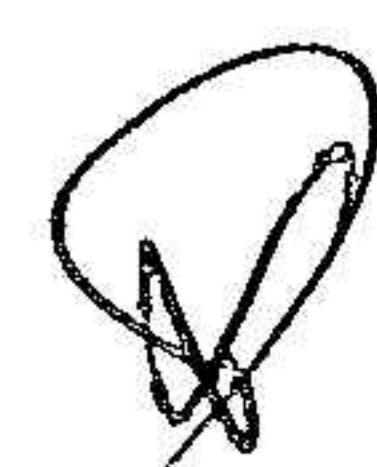
Förändring av varulager och pågående arbete	-4 691 642	-97 629 123
Förändring av kortfristiga fordringar	31 159 074	2 478 919
Förändring av kortfristiga skulder	-105 665 728	64 630 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 840 819	91 105 851

Investeringsverksamheten

Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-38 731 221	-55 230 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 731 221	-55 230 840
Årets kassaflöde	-890 402	35 875 011

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	104 020 345	68 145 334
Likvida medel vid årets slut	103 129 943	104 020 345



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Intäkter

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

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

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

Kortfristiga fordringar

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

Skulder

Skulder har upptagits till nominella belopp.

Varulager

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

Sk portföljvärdering tillämpas.

Värdepapperslagret består huvudsakligen av börsaktier, obligationer och räntebärande instrument.

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

Intäkter/Pågående arbeten

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

Skatter

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

Nedskrivning av tillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnader

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

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

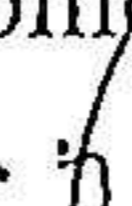
Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

I det fall det behövs, görs individuella överenskommelser för att stödja våra kunder främst med anstånd av hyresbetalningar. Vi bedömer således att pandemin i begränsad grad kommer påverka bolagets intäkter negativt för år 2023. 



Not 2 Risker

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

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

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

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

Not 3 Värdepappersrörelse

Koncernen

	2023	2022
Omsättningar aktier och optioner	97 915 320	136 492 007
Utdelning på aktier	38 776 824	41 240 055
Nettoomsättning räntebärande papper	59 297 070	40 874 377
	195 989 214	218 606 439

Moderbolaget

	2023	2022
Omsättningar aktier och optioner	97 915 320	136 492 007
Utdelning på aktier	38 776 824	41 240 055
Nettoomsättning räntebärande papper	59 297 070	40 874 377
	195 989 214	218 606 439
Försäljning räntebärande papper inkl. avkastning	194 609 361	137 301 412
Inköp räntebärande papper	-135 312 291	-96 427 035
Nettoomsättning räntebärande papper	59 297 070	40 874 377

Not 4 Personal, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Moderbolaget	1	1
Totalt i koncernen	1	1

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

Ersättning till revisor, PWC

Revision	87 500	98 000
Totalt	87 500	98 000

**Not 5 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	190 839 906	190 780 449
Inköp	2 413 850	59 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 253 756	190 839 906
Ingående avskrivningar	-106 756 998	-103 548 177
Årets avskrivningar	-3 263 280	-3 208 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 020 278	-106 756 998
Utgående redovisat värde	83 233 478	84 082 908
Verkligt värde, intervall i mkr	1 100'-1 400'	1 500'-1 800'

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

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

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	10 696 500	5 101 188
	10 696 500	5 101 188

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	10 370 764	5 067 048
	10 370 764	5 067 048

Varav ränteintäkter från närstående bolag 40 041 kr (4 914 139 kr)
Utdelning på aktier och avkastning räntebärande placeringar redovisas som en del av värdepappersrörelsen.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	4 530 578	1 090 421
	4 530 578	1 090 421

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	4 835 966	1 528 760
	4 835 966	1 528 760

Av räntekostnader avser 655 761 kr (460 258 kr) räntor till koncernföretag

**Not 8 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023	2022
Periodiseringsfond ink.år 2021	0	30 000 000
Periodiseringsfond ink.år 2022	6 000 000	6 000 000
Periodiseringsfond ink.år 2023	2 500 000	0
	8 500 000	36 000 000

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	37 597 180	35 919 806
Uppskjuten skatt	-5 617 298	-3 099 509
Totalt redovisad skatt	31 979 882	32 820 297

Avstämning av effektiv skatt

	2023 Belopp	2022 Belopp
Redovisat resultat före skatt	154 546 605	157 874 056
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	31 836 601	32 522 056
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	143 281	298 241
Redovisad effektiv skatt	31 979 882	32 820 297



Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	37 597 180	35 919 806
Uppskjuten skatt	47 702	196 491
Totalt redovisad skatt	37 644 882	36 116 297

Avstämning av effektiv skatt

	2023 Belopp	2022 Belopp
Redovisat resultat före skatt	182 064 788	173 742 334
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	37 505 346	35 790 921
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-57 059	-104
Skatteeffekt ej avdragsgilla poster inkl. temporära skatter	196 595	325 480
Redovisad effektiv skatt	37 644 882	36 116 297

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	11 068 243	8 028 386
Förutbetalda kostnader	418 860	414 229
	11 487 103	8 442 615

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	11 068 243	8 028 386
	11 068 243	8 028 386

Not 11 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 120 st aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 12 Uppskjuten skatt Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	10 215 461	13 314 970
Under året återförda belopp	-5 617 298	-3 099 509
Belopp vid årets utgång	4 598 163	10 215 461

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Diverse periodiseringsposter	14 778 931	11 721 093
	14 778 931	11 721 093

Not 14 Andelar i intressebolag (ägarandel 50%)

Andelar i intressebolag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	1 000	1 000
Uttag	0	
Utgående balans	1 000	1 000

	Org.nr	Säte
KB Karneolen	916555-0865	Göteborg

För närvarande bedrivs ingen verksamhet i bolaget.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav (moderbolag och koncern)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 000 000	850 000 000
Tillkommande värdepapper	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950 000 000	900 000 000
Utgående redovisat värde	950 000 000	900 000 000

Marknadsvärdet överstiger bokfört värde.

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

Not 16 Transaktioner med närstående

Lån till Bygg-Göta Fastigheter AB

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	88 000 000	71 600 000
Utbetalda lån	0	144 000 000
Erhållna amorteringar	-88 000 000	-127 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	88 000 000

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

2024071533309

Not 17 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	
Ingående anskaffningsvärde:	91 827 674
Uttag	-46 420 698
Resultat andelar	35 151 919
	80 558 895

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget-kapital</u>	<u>Resultat</u>
KB Humlan	916444-8590	Alingsås	1 222 759	959 703
KB Göken	916444-1975	Alingsås	2 567 173	1 470 571
KB Fasanen	957202-2714	Alingsås	4 181 689	2 768 079
HB Kville	957200-2872	Göteborg	6 559 416	1 078 459
KB Geten	957203-0535	Göteborg	4 159 153	3 626 118
KB Stackmolnet	957200-2815	Göteborg	-3 226 137	-3 267 201
KB Munkbordet	957200-9067	Göteborg	-1 325 559	-1 337 265
KB Jasminen	916445-7930	Göteborg	1 562 481	785 655
KB Bandyspelaren nr 7	957201-6617	Göteborg	1 391 008	-311 393
KB Bandyspelaren nr 8	957202-9610	Göteborg	1 164 767	-652 175
KB Bandyspelaren nr 9	957202-9628	Göteborg	1 309 196	-525 598
KB Zinnian	916442-7164	Göteborg	2 028 714	1 540 087
KB Älgen	957200-8481	Göteborg	5 700 611	4 699 245
KB Ekorren	916443-7643	Göteborg	26 339	-86 017
KB Sojabönan	916446-5248	Göteborg	295 181	203 959
KB Myggan	916444-6875	Göteborg	2 212 766	1 189 831
KB Enigheten	916554-6541	Möln dal	13 650 532	8 891 366
KB Spinellen	916555-0873	Göteborg	12 009 273	3 715 907
KB Morellen	916557-3776	Göteborg	1 041 332	754 940
KB Illern	916443-7650	Göteborg	9 972 422	2 873 692
KB Poppeln	957202-9735	Göteborg	8 919 538	3 572 247
KB Ranängsgatan	957200-5867	Göteborg	25 348 912	3 201 709
KB Krokusen	916556-8313	Göteborg	-1 805	0
		Summa:	100 769 760	35 151 919
W-Intressenter AB	556791-5037	Göteborg	98 772	0

2024071533310

		Bokfört värde	Bokfört värde
	%	2023-12-31	2022-12-31
KB Humlan	100	851 060	1 058 283
KB Göken	100	1 307 024	4 028 957
KB Fasanen	100	3 304 931	4 624 653
HB Kville	100	4 309 416	4 847 908
KB Geten	100	4 159 154	2 899 930
KB Stackmolnet	100	-3 242 411	629 858
KB Munkbordet	100	-1 267 805	-614 060
KB Jasminen	100	1 078 167	1 240 820
KB Bandyspelaren nr 7	100	4 313 700	5 004 096
KB Bandyspelaren nr 8	100	-921 162	290 870
KB Bandyspelaren nr 9	100	-806 833	-143 939
KB Zinnian	100	1 644 864	1 551 930
KB Älgen	100	4 718 840	4 553 233
KB Ekorren	100	-121 955	110 292
KB Sojabönan	100	128 931	615 873
KB Myggan	100	1 900 265	1 083 716
KB Enigheten	100	12 364 900	11 202 549
KB Spinellen	100	8 794 794	8 713 182
KB Morellen	100	576 542	252 736
KB Illern	100	7 157 522	8 456 808
KB Poppeln	100	6 057 406	6 517 808
KB Ranängsgatan	100	24 153 350	24 803 976
KB Krokusen	100	-1 805	-1 805
W-Intressenter	100	100 000	100 000
		80 558 895	91 827 674

Not 18 Ställda säkerheter

Koncernen

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag.

Moderbolaget

Det förekommer inga ställda säkerheter varken i koncern eller moderbolag.

Not 19 Operationella leasingavtal Moderbolaget

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Byggnads AB Westnia är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3 - 5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräkning enligt KPI.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	30 834 509	28 394 643
Senare än ett år men inom fem år	13 456 409	8 028 026
	44 290 918	36 422 669

Not 20 Eventualförpliktelser Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar för skulder såsom komplementär	27 286 500	21 296 047
Eventualförpliktelser	0	0
	27 286 500	21 296 047

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar för skulder såsom komplementär	27 286 500	21 296 047
Eventualförpliktelser	17 017 738	17 946 715
	44 304 238	39 242 762

Not 21 Disposition av vinst eller förlust Moderbolaget

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 399 142 375
årets vinst	144 419 906
	2 543 562 281
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 543 562 281
	2 543 562 281



Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Kriget i Ukraina har påverkat bolaget men värdet av värdepapperslagret har hittills under 2024 ökat i värde med ca 5%.


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

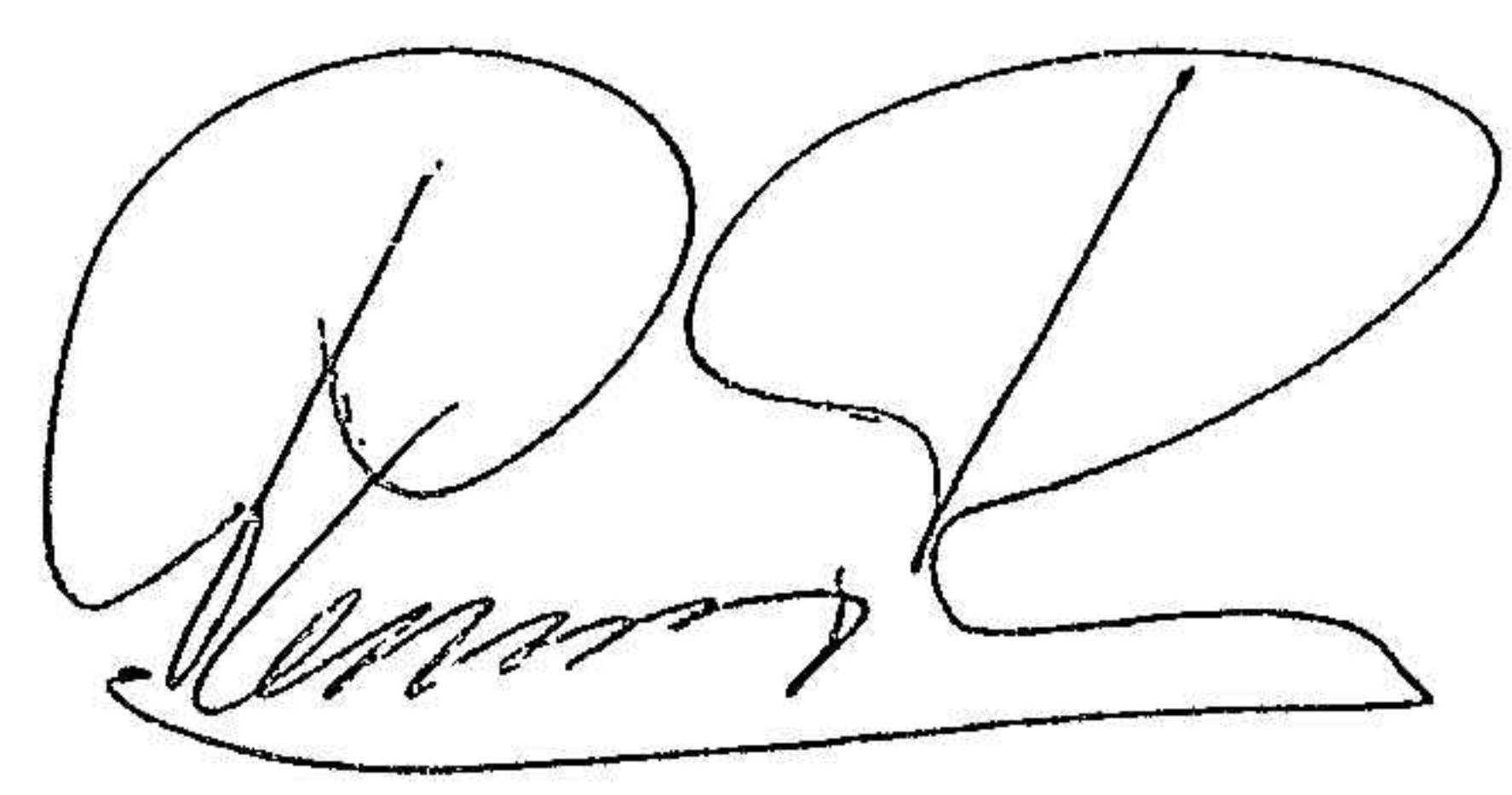
En del av dessa kostnadsökningar bedöms kompenseras genom ökning av hyror, men inte i den omfattning att full kompensation erhålls.

Sammantaget bedöms att ovanstående påverkar bolaget i begränsad utsträckning.

Göteborg den 27 juni 2024


Lennart Pehrsson
Verkställande direktör


Håkan Jarkvist


Ronny Pehrsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggnadsaktiebolaget Westnia för år 2023.

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 2023 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 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Byggnadsaktiebolaget Westnia för 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 ledamöter och verkställande direktören 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 revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Göteborg den 27 juni 2024



Bengt Kron
Auktoriserad revisor