

# Årsredovisning

för

## Westbarn Centrum Fastigheter AB

556228-4603

Räkenskapsåret

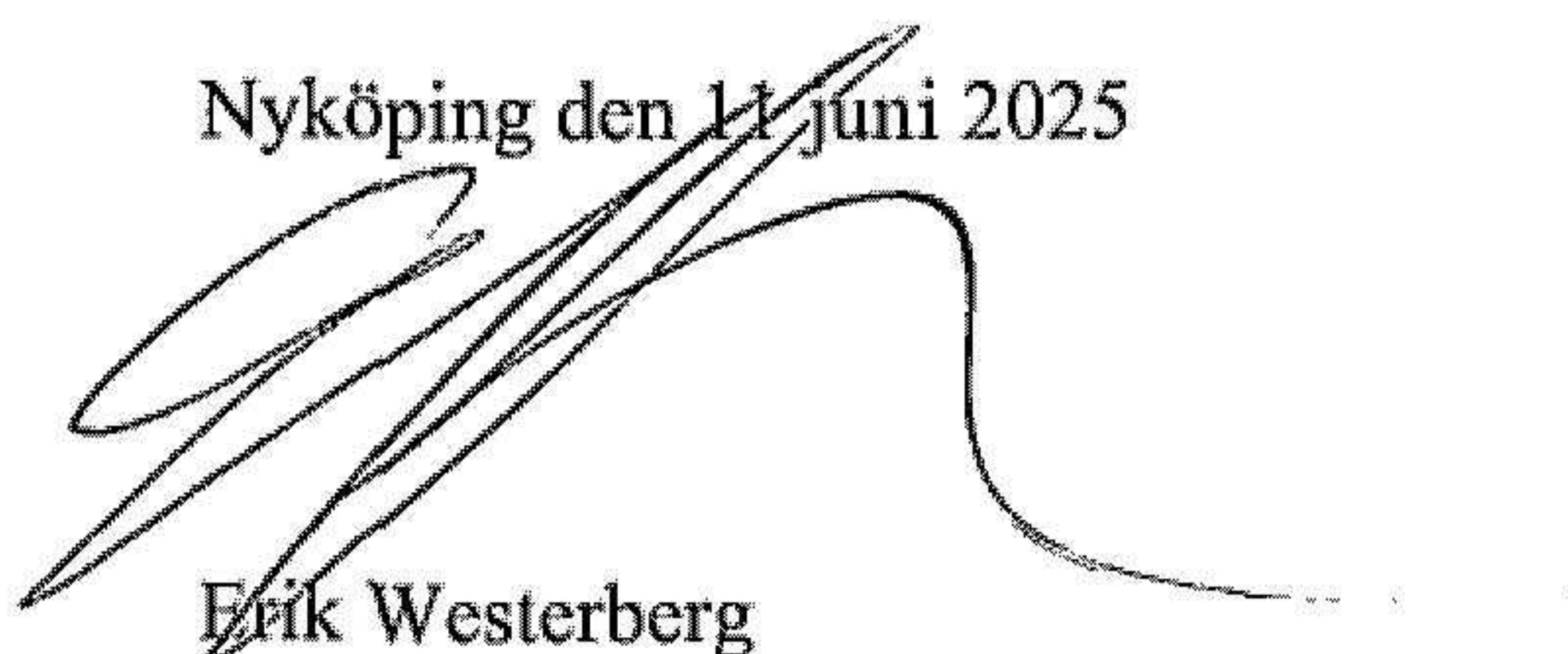
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Westbarn Centrum Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nyköping den 11 juni 2025



Erik Westerberg

# Årsredovisning

för

## Westbarn Centrum Fastigheter AB

556228-4603

Räkenskapsåret

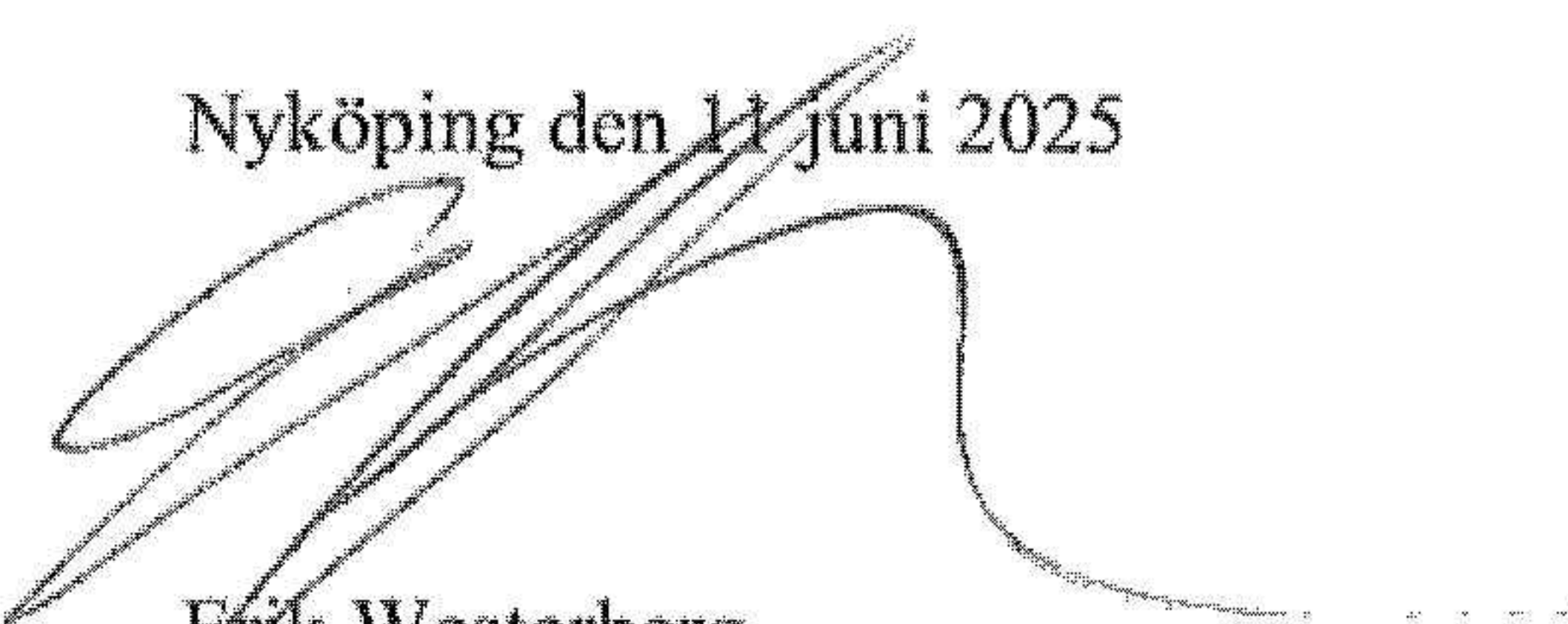
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Westbarn Centrum Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nyköping den 11 juni 2025

  
Erik Westerberg

# Årsredovisning

för

## Westbarn Centrum Fastigheter AB

556228-4603

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Westbarn Centrum Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet är beläget i Nyköping. Bolagets fastigheter förvaltas löpande av Kungshem AB under namnet Kungshem Fastigheter.

Företaget har sitt säte i Nyköpings Kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Westbarn Holding AB, 556831-3877, med säte i Nyköpings Kommun. Westbarn Holding AB är även koncernmoderbolag. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	28 174	27 123	19 611	19 310	18 353
Resultat efter finansiella poster	-19 307	-16 810	-11 698	-777	2 964
Balansomslutning	440 397	451 722	344 454	355 892	158 601
Soliditet (%)	6,3	1,5	2,6	0,5	11,1
Rörelsemarginal (%)	neg	5,2	neg	11,9	14,0
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	16,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 500 000	380 000	20 854 221	-16 812 312	6 921 909
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-16 812 312	16 812 312	0
Förändring uppskjuten skatt 2023			-1 384 082		-1 384 082
Erhållna aktieägartillskott			42 000 000		42 000 000
Årets resultat				-19 814 248	-19 814 248
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>380 000</b>	<b>44 657 827</b>	<b>-19 814 248</b>	<b>27 723 579</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 77 000 000 kr (35 000 000 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 657 826
årets förlust	-19 814 248
	<b>24 843 578</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 843 578
	<b>24 843 578</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		28 173 661	27 122 830
Övriga rörelseintäkter		5 040	346 399
		<b>28 178 701</b>	<b>27 469 229</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-19 688 230	-16 072 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 266 158	-9 986 147
		<b>-29 954 388</b>	<b>-26 059 022</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 775 687</b>	<b>1 410 207</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	35 038	33 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-17 566 657	-18 253 682
		<b>-17 531 619</b>	<b>-18 220 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 307 306</b>	<b>-16 809 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 307 306</b>	<b>-16 809 909</b>
Skatt på årets resultat	4	-506 942	-2 403
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 814 248</b>	<b>-16 812 312</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	438 553 744	447 662 011
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	145 000	814 896
		<b>438 698 744</b>	<b>448 476 907</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	0	704 482
		<b>0</b>	<b>704 482</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>438 698 744</b>	<b>449 181 389</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 351	412 965
Fordringar hos koncernföretag		2 350	0
Övriga kortfristiga fordringar		16 567	321 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		632 862	623 597
		<b>760 130</b>	<b>1 357 725</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	937 635	1 183 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 697 765</b>	<b>2 540 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>440 396 509</b>	<b>451 722 136</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500 000	2 500 000
Reservfond		380 000	380 000
		<b>2 880 000</b>	<b>2 880 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		44 657 826	20 854 220
Årets resultat		-19 814 248	-16 812 312
		<b>24 843 578</b>	<b>4 041 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 723 578</b>	<b>6 921 908</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	640 408	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>640 408</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	289 363 030	290 483 030
Skulder till koncernföretag	12	109 551 443	141 132 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>398 914 473</b>	<b>431 615 465</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 120 000	1 120 000
Leverantörsskulder		856 311	1 957 169
Skulder till koncernföretag		5 934 795	5 478 356
Aktuella skatteskulder		1 518 231	1 412 932
Övriga kortfristiga skulder		380 791	370 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 307 922	2 845 756
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 118 050</b>	<b>13 184 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>440 396 509</b>	<b>451 722 136</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

Övriga intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring till skillnad från fastigheter som används för produktion, försäljning eller administration i den egna verksamheten. Huvuddelen av företagets fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering inhämtas när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Värdering har detta år skett utifrån en internt framtagen avkastningsmodell där en kassaflödesbedömning gjorts för att pröva eventuella nedskrivningsbehov individuellt i hela fastighetsbeståndet. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod på femton år och en direktavkastning på 7% för lokaler och 5% för bostäder använts. Hyresutvecklingen har antagits följa inflationsutvecklingen, per år satt till 1%, för att följa den nuvarande hyreshöjningsnivån och fastigheterna förutsätts vara fortsatt uthyrda med 1% vakans.

### **Komponentindelning**

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om den beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Uthyrningen av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Företagets uthyrning av garage och parkeringsplatser klassificeras också som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

I enlighet med punkt 29.26 i K3 redovisas uppskjuten skatt vid så kallade substansförvärv till det värde skatten åsatts vid transaktionen.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	35 038	33 566
	<b>35 038</b>	<b>33 566</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-5 146 786	-4 919 008
Övriga räntekostnader och likande resultatposter	-12 419 871	-13 334 674
	<b>-17 566 657</b>	<b>-18 253 682</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-546 134	-702 707
Justering avseende tidigare år	0	-276 902
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	39 192	977 206
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-506 942</b>	<b>-2 403</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-19 307 306		-16 809 909
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 977 305	20,60	3 462 841
Ej avdragsgilla kostnader		-5 328		-1 966
Ej avdragsgill återföring av räntenetto		-3 099 422		-3 180 968
Ej skattepliktiga intäkter		17		2 330
Skattemässig justering ej bokförd avdragsgill kostnad		54 935		433 932
Skattemässig justeringar avskrivning byggnad		-1 473 641		-1 418 876
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		0
Förändring uppskjuten skatt		39 192		977 206
Justering avseende skatter för föregående år				-276 902
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2,63</b>	<b>-506 942</b>	<b>-0,01</b>	<b>-2 403</b>

### Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>534 327 381</b>	<b>400 411 844</b>
Inköp	1 157 891	10 913 460
Genom fusion	0	123 002 077
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>535 485 272</b>	<b>534 327 381</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-86 665 370</b>	<b>-58 533 650</b>
Omklassificeringar	0	97
Årets avskrivningar	-10 266 158	-9 951 348
Genom fusion	0	-18 180 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 931 528</b>	<b>-86 665 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>438 553 744</b>	<b>447 662 011</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	83 263 165	85 217 831
Skattemässigt restvärde mark	21 260 444	21 260 444
	<b>104 523 609</b>	<b>106 478 275</b>
Bokfört värde byggnader	315 002 679	324 110 853
Bokfört värde mark	123 551 065	123 551 065
	<b>438 553 744</b>	<b>447 661 918</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>320 024</b>	<b>486 152</b>
Försäljningar/utrangeringar	0	-166 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>320 024</b>	<b>320 024</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-320 024</b>	<b>-451 258</b>
Försäljningar/utrangeringar	0	166 128
Årets avskrivningar	0	-34 894
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-320 024</b>	<b>-320 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	814 896	0
Under året nedlagda kostnader	145 000	3 108 054
Under året genomförda omfördelningar	-814 896	-2 293 158
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 000</b>	<b>814 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>145 000</b>	<b>814 896</b>

**Not 8 Avsättningar samt uppskjuten skatt**

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

	2024-12-31	2023-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	640 408	704 484
	<b>640 408</b>	<b>704 484</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	0

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 290 483 030 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	289 363 030	290 483 030
	<b>289 363 030</b>	<b>290 483 030</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 120 000	1 120 000
	<b>1 120 000</b>	<b>1 120 000</b>

### Not 11 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	289 363 030	290 483 030
	<b>289 363 030</b>	<b>290 483 030</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 120 000	1 120 000
	<b>1 120 000</b>	<b>1 120 000</b>
	<b>290 483 030</b>	<b>291 603 030</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:  
Skulder till kreditinstitut: 284 883 030 kr (286 003 030 kr).

### Not 12 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	141 132 435	90 950 461
Tillkommande skulder	10 419 008	4 700 000
Tillkommande skuld, fusion	0	60 981 974
Avgående skulder, amorteringar	0	0
Avgående skulder, villkorat aktieägartillskott	-42 000 000	-15 500 000
	<b>109 551 443</b>	<b>141 132 435</b>

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen  
109 551 443 kr (141 132 435 kr).

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	322 107 773	322 107 773
	<b>322 107 773</b>	<b>322 107 773</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Birgitta Westerberg  
Ordförande

Lars Westerberg

Maria Westerberg

Erik Westerberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Andreas Norén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 13:16

**SENT BY OWNER:**

Denise Lundh · 10.06.2025 09:11

**DOCUMENT ID:**

S1zUccIB7ee

**ENVELOPE ID:**

BygSc9LBXge-S1zUccIB7ee

**DOCUMENT NAME:**

556228-4603 Westbarn Centrum Fastigheter AB för 202

40101-20241231 ÅR.pdf

15 pages

**SHA-512:**

85c09e2486c0d0a63ef4c515e76745c2237488f7e24423

9e94d7d3f5ccc9a40f3e70a2452223d4c385194907230d

b76a4de6e0f18acdbeeac92a7c9ed1f012b7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA WESTERBERG erik.westerberg@kungshe m.se	✍️ Signed Authenticated	11.06.2025 13:09 11.06.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/13) IP: 62.119.152.193
2. BIRGITTA WESTERBERG birgitta@westerbergs.nu	✍️ Signed Authenticated	11.06.2025 13:11 11.06.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/24) IP: 62.119.152.193
3. LARS WESTERBERG lars@westerbergs.nu	✍️ Signed Authenticated	11.06.2025 13:14 11.06.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/26) IP: 94.234.86.207
4. ERIK WESTERBERG maria.w@move-2.se	✍️ Signed Authenticated	11.06.2025 13:15 11.06.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/17) IP: 62.119.152.193
5. Johan Gustav Andreas No rén andreas.noren@se.gt.co m	✍️ Signed Authenticated	11.06.2025 13:16 11.06.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/29) IP: 95.193.155.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

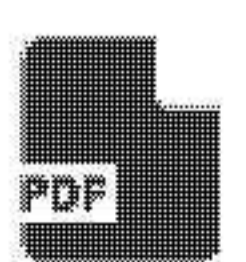
**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westbarn Centrum Fastigheter AB

Org.nr. 556228 - 4603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westbarn Centrum Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westbarn Centrum Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Westbarn Centrum Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Westbarn Centrum Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Westbarn Centrum Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Andreas Norén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 13:17

**SENT BY OWNER:**

Denise Lundh · 11.06.2025 09:20

**DOCUMENT ID:**

BkiUCsUXxx

**ENVELOPE ID:**

Byeq8AjU7xx-BkiUCsUXxx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Westbarn Centrum Fastigheter AB 2024-01-01-2024-12-31.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

137886a8075899efadd32e058ef8ed8cc74c7088aec776e86aa487cda8035686c11e87a6a82d5885c36c7749d929c8ab5ab189367e117e770b24b35ea0fda60b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Gustav Andreas No rén andreas.noren@se.gt.co m	Signed	11.06.2025 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/29)
	Authenticated	11.06.2025 13:17	Low	IP: 95.193.155.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

No custom events related to this document

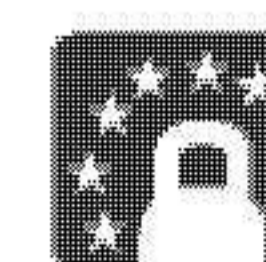
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed