

**Årsredovisning**  
för  
**Westbarn Cityfastigheter AB**  
556920-8522

Räkenskapsåret

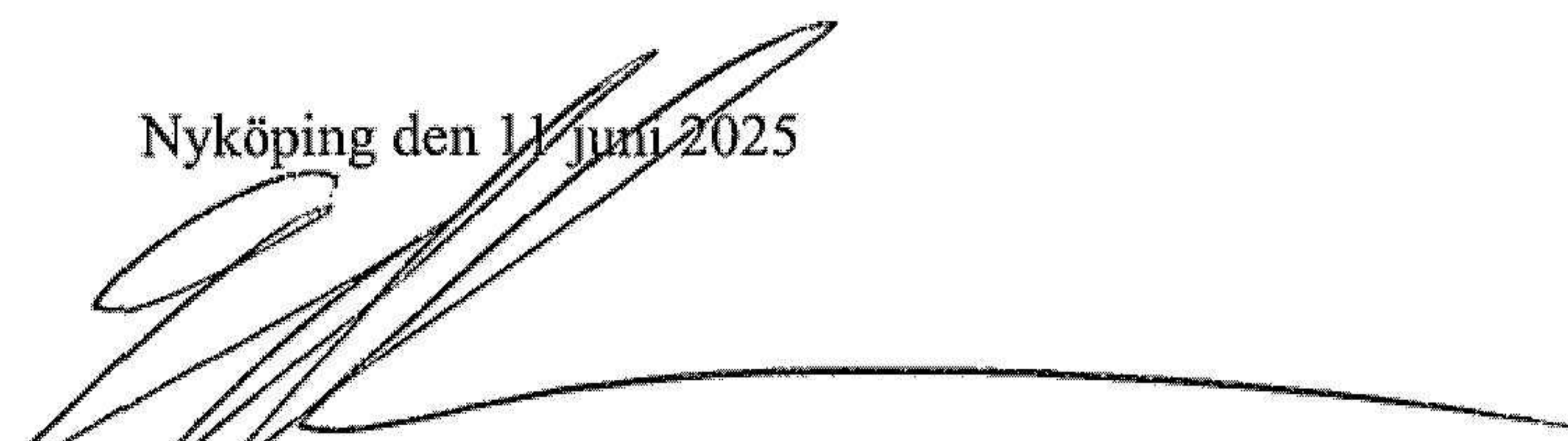
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Westbarn Cityfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 juni 2025. 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

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i 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 samt av ett externt bolag, Lennander Fastighets Förvaltning AB.

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	13 515	13 943	13 366	10 809	9 470
Resultat efter finansiella poster	-2 133	-2 637	-1 841	-3 054	-4 567
Balansomslutning	169 842	170 003	174 224	190 741	186 302
Soliditet (%)	15,7	17,0	14,7	14,1	11,0
Rörelsemarginal (%)	15,9	16,4	1,4	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	9 272 429	-440 125	<b>8 882 304</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-440 125	440 125	<b>0</b>
Årets resultat			401 221	<b>401 221</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 832 304</b>	<b>401 221</b>	<b>9 283 525</b>

Aktiekapitalet består av 500 st aktier.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 832 304
årets vinst	401 221
	<b>9 233 525</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 233 525
	<b>9 233 525</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		13 514 667	13 942 511
Övriga rörelseintäkter		0	193 226
		<b>13 514 667</b>	<b>14 135 737</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 091 751	-4 176 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 275 072	-7 400 602
Övriga rörelsekostnader		0	-277 184
		<b>-11 366 823</b>	<b>-11 853 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 147 844</b>	<b>2 281 933</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	937 749	630 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 218 250	-5 549 603
		<b>-4 280 501</b>	<b>-4 919 029</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 132 658</b>	<b>-2 637 097</b>
Bokslutsdispositioner	4	3 366 706	2 186 604
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 234 049</b>	<b>-450 493</b>
Skatt på årets resultat	5	-832 827	10 368
<b>Årets resultat</b>		<b>401 222</b>	<b>-440 125</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	6	111 596 740	114 505 106
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 883 625	25 250 331
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	8 322 724	0
		<b>141 803 089</b>	<b>139 755 437</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	24 308 225	25 500 000
Uppskjutna skattefordringar	10	45 052	158 023
		<b>24 353 277</b>	<b>25 658 023</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 156 366</b>	<b>165 413 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 050	3 765
Fordringar hos koncernföretag		939 452	628 225
Övriga kortfristiga fordringar		395 404	118 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 233 184	2 478 633
		<b>2 571 091</b>	<b>3 228 623</b>
<i>Kassa och bank</i>	11	1 114 516	1 360 437
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 685 606</b>	<b>4 589 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>169 841 972</b>	<b>170 002 520</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		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 832 304	9 272 429
Årets resultat		401 222	-440 125
		<b>9 233 525</b>	<b>8 832 304</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 283 525</b>	<b>8 882 304</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	21 883 625	25 250 331
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	44 951 000	45 963 000
Skulder till koncernföretag	15	84 452 390	83 285 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>129 403 390</b>	<b>129 248 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 012 000	1 012 000
Leverantörsskulder		2 032 415	657 635
Skulder till koncernföretag		3 429 898	3 466 630
Aktuella skatteskulder		886 779	296 004
Övriga kortfristiga skulder		99 237	339 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 811 104	850 397
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 271 433</b>	<b>6 621 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>169 841 972</b>	<b>170 002 520</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

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.

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

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga låneutgifter aktiveras.

Samtliga fastigheter i bolaget klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Mot bakgrund av fastigheternas beräknade direktavkastning har marknadsvärdet bedömts överstiga det bokförda värdet.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

Stomme och grund	100 år
Stommekomplettering/innerväggar	50-100 år
Yttertak	40-60 år
Fasad (inkl fönster)	50 år
Inre ytskikt (inkl vitvaror, köksinredning)	10-15 år
Installationer (inkl el, rör, ventilation, hiss)	25-40 år

Markanläggningar 20 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, uttrangeras 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.

### **Finansiella instrument**

#### ***Derivatinstrument***

Westbarn Cityfastigheter AB utnyttjar derivatinstrument, såsom ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet.

Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

### ***Kundfordringar och kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

### **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.

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

### **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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	932 000	628 225
Övriga ränteintäkter	5 749	2 348
	<b>937 749</b>	<b>630 573</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-3 129 272	-3 417 390
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 088 978	-2 132 212
	<b>-5 218 250</b>	<b>-5 549 602</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avskrivningar utöver plan	3 366 706	-4 713 397
Mottagna koncernbidrag	0	6 900 000
	<b>3 366 706</b>	<b>2 186 603</b>

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-719 856	-21 974
Justering avseende tidigare år		16 968
Uppskjuten skatt	-112 971	15 374
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-832 827</b>	<b>10 368</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		1 234 048		-450 493
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-254 214	20,60	92 802
Ej avdragsgilla kostnader		-411		-57 108
Ej skattepliktiga intäkter		-100		233
Justering avseende skatter för föregående år				16 968
Skattemässig justering ej bokförd avdragsgill kostnad				0
Skattemässiga justeringar avskrivning byggnad		-104 392		-336 252
Skatteeffekt ej skattepliktig reavinst avyttring näringsbetingade aktier				0
Förändring uppskjuten skatt		-112 971		15 374
Skattemässig justering återföring av räntenetto		-360 739		-61 717
Skattemässig justering skattemässigt underskott				340 068
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>67,49</b>	<b>-832 827</b>	<b>2,30</b>	<b>10 368</b>

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	149 452 884	156 666 930
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 214 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 452 884</b>	<b>149 452 884</b>
Ingående avskrivningar	-34 947 778	-32 235 744
Försäljningar/utrangeringar	0	1 321 862
Omklassificeringar	0	51 673
Årets avskrivningar	-2 908 366	-4 085 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 856 144</b>	<b>-34 947 778</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 596 740</b>	<b>114 505 106</b>
Skattemässigt restvärde byggnader och markanläggning	62 091 445	64 493 050
Skattemässigt restvärde mark	5 445 000	5 445 000
	<b>67 536 445</b>	<b>69 938 050</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggning	93 971 740	96 880 106
Bokfört värde mark	17 625 000	17 625 000
	<b>111 596 740</b>	<b>114 505 106</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 400 508	40 400 508
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 400 508</b>	<b>40 400 508</b>
Ingående avskrivningar	-15 150 177	-11 783 471
Årets avskrivningar	-3 366 706	-3 366 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 516 883</b>	<b>-15 150 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 883 625</b>	<b>25 250 331</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	8 322 724	0
Under året genomförda omfördelningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 322 724</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 322 724</b>	<b>0</b>

### Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 500 000	14 100 000
Tillkommande fordringar	2 100 000	11 400 000
Avgående fordringar	-3 291 775	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 308 225</b>	<b>25 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 308 225</b>	<b>25 500 000</b>

### Not 10 Uppskjuten skatt och avsättningar

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	45 052	158 023
	<b>45 052</b>	<b>158 023</b>

### Not 11 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavskrivningar	21 883 625	25 250 331
	<b>21 883 625</b>	<b>25 250 331</b>

### Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 45 963 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 951 000	45 963 000
	<b>44 951 000</b>	<b>45 963 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 012 000	1 012 000
	<b>1 012 000</b>	<b>1 012 000</b>

### Not 14 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	44 951 000	45 963 000
	<b>44 951 000</b>	<b>45 963 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 012 000	1 012 000
	<b>1 012 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>Summa</b>	<b>45 963 000</b>	<b>46 975 000</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 40 903 000 kr (41 915 000 kr).

### Not 15 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 285 000	91 900 000
Tillkommande skulder	3 417 390	0
Avgående skulder	-2 250 000	-8 615 000
	<b>84 452 390</b>	<b>83 285 000</b>

Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 84 452 390 kr (83 285 000 kr).

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	56 350 000	56 350 000
	<b>56 350 000</b>	<b>56 350 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

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 15:15

**SENT BY OWNER:**

Denise Lundh · 10.06.2025 09:26

**DOCUMENT ID:**

rJI9HAIBmex

**ENVELOPE ID:**

S1FHAIQxx-rJI9HAIBmex

**DOCUMENT NAME:**

556920-8522 Westbarn Cityfastigheter AB för 20240101-20241231 ÅR.pdf

17 pages

**SHA-512:**

68130227b41ab5cccfa5ba7121b9ed31dabc8102f5b157299a931ee23ca799123344aa75217af2ad312aeb3c8980082566556f714e14f8c1652600329dc56e7f

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. ERIK WESTERBERG erik.westerberg@kungshe m.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 14:46 11.06.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/17) IP: 62.119.152.193
2. BIRGITTA WESTERBERG birgitta@westerbergs.nu	 Signed Authenticated	11.06.2025 14:47 11.06.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/24) IP: 62.119.152.193
3. LARS WESTERBERG lars@westerbergs.nu	 Signed Authenticated	11.06.2025 14:51 11.06.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/26) IP: 94.234.86.207
4. MARIA WESTERBERG maria.w@move-2.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 14:53 11.06.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/13) IP: 62.119.152.193
5. Johan Gustav Andreas No rén andreas.noren@se.gt.co m	 Signed Authenticated	11.06.2025 15:15 11.06.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/29) IP: 194.14.78.10

\* 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.

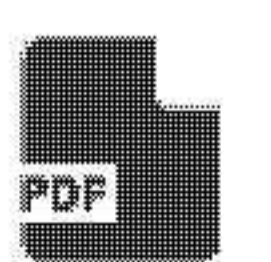
**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westbarn Cityfastigheter AB

Org.nr. 556920 - 8522

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westbarn Cityfastigheter 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 Cityfastigheter 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 Cityfastigheter 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 Cityfastigheter 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 Cityfastigheter 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 15:16

**SENT BY OWNER:**

Denise Lundh · 11.06.2025 09:21

**DOCUMENT ID:**

S1Kc0jI7ll

**ENVELOPE ID:**

ryP9CoLQex-S1Kc0jI7ll

**DOCUMENT NAME:**

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

**SHA-512:**

1ecdaa7d759b9332a5f78e916ddbe1aef3b9e97688dacf85bbd70fffc8273d20823e111bef7ed9258b4b45b28307e19acb38136fd8ced8dc3292496c9ee692cd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Gustav Andreas Norén andreas.noren@se.gt.com	Signed	11.06.2025 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/29)
	Authenticated	11.06.2025 15:15	Low	IP: 194.14.78.10

\* 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