

# Årsredovisning

för

## Wåhlin Fastigheter i Märsta AB

556673-3860

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wåhlin Fastigheter i Märsta AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023-06-29

  
Leif Wåhlin

Styrelsen och verkställande direktören för Wählin Fastigheter i Märsta AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna hyresfastigheter samt nyproduktion av huvudsakligen bostäder.

I centrala Märsta förvaltas 5 fastigheter med 192 bostadslägenheter och 5 lokaler med en uthyrbar yta på 12 599 kvm varav 97% avser bostäder. Bolaget äger även en fastighet i Knivsta, Gredelby 7:80, med 201 bostadslägenheter och 2 lokaler och en uthyrbar yta på 11 199 kvm varav 99% avser bostäder.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

### Användande av finansiella instrument

Bolaget är ett lånefinansierat fastighetsbolag och har traditionella lån med pantbrev i fastigheterna som säkerhet. Ränterisker hanteras genom moderbolaget i enlighet med koncernens finanspolicy.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wählin Fastigheter AB, 556223-3550, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	46 630	43 487	27 210	21 180	20 602
Resultat efter finansiella poster	13 529	16 065	11 513	7 357	9 126
Balansomslutning	766 599	965 364	748 304	348 728	241 464

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	100	368 952	3 522	<b>372 574</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		3 522	-3 522	<b>0</b>
Årets resultat			5 821	<b>5 821</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>372 474</b>	<b>5 821</b>	<b>378 395</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	372 474 037
årets vinst	5 820 680
	<b>378 294 717</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	378 294 717

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20230704;2023070504749



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	46 630	43 487
Förvaltningskostnader	2	-29 444	-24 891
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 186</b>	<b>18 596</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-159	-195
Övriga rörelseintäkter		235	669
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5, 6, 7	<b>17 262</b>	<b>19 070</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 734	-3 005
		<b>-3 733</b>	<b>-3 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 529</b>	<b>16 065</b>
Bokslutsdispositioner	10	-6 195	-11 255
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 334</b>	<b>4 810</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 513	-1 288
<b>Årets resultat</b>		<b>5 821</b>	<b>3 522</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	605 136	619 932
Inventarier, verktyg och installationer	6, 13	24	31
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 614	1 048
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>606 774</b>	<b>621 011</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22	22
Fordringar hos koncernföretag		158 906	343 418
Aktuella skattefordringar		620	0
Övriga fordringar		1	704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	267	206
		<b>159 816</b>	<b>344 350</b>
<i>Kassa och bank</i>		9	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>159 825</b>	<b>344 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>766 599</b>	<b>965 364</b>

ank=20230704;2023070504750



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

372 474

368 952

Årets resultat

5 821

3 522

**378 295**

**372 474**

**Summa eget kapital**

**378 395**

**372 574**

#### Obeskattade reserver

17

1 150

1 149

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

18

4 868

3 355

#### Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

182 500

182 500

Övriga skulder

262

211

**Summa långfristiga skulder**

**182 762**

**182 711**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

819

534

Skulder till koncernföretag

192 941

399 949

Aktuella skatteskulder

0

58

Övriga skulder

50

121

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

5 614

4 913

**Summa kortfristiga skulder**

**199 424**

**405 575**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**766 599**

**965 364**

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		17 263	19 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	15 550	13 698
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		-3 013	-2 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>29 801</b>	<b>30 001</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		184 534	-169 468
Förändring av kortfristiga skulder		-206 871	62 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 464</b>	<b>-77 457</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 314	-61 297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 314</b>	<b>-61 297</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring andra långfristiga skulder		51	0
Erhållna eller lämnade koncernbidrag		-6 195	-11 248
Erhållna aktieägartillskott		0	150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 144</b>	<b>138 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6</b>	<b>-2</b>
Likvida medel vid årets början		3	5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>9</b>	<b>3</b>

20230704;2023070504751



## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Hysesintäkterna redovisas i den period hyran avser.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark samt Inventarier, verktyg och installationer har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Upplysning om avskrivningstid mm lämnas i not.

Bolagets fastigheter klassificeras som Förvaltningsfastigheter. I balansräkningen ingår de i posten Byggnader och mark, men upplysning om verkligt värde mm lämnas i not.

#### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig.

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

## **Leasingavtal**

### ***Leasetagare***

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har endast operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas 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 är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. 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.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

## **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.

### Not 1 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2022	2021
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	11 722	11 892
Inom 2-5 år från balansdagen	1 706	2 317
Längre än 5 år från balansdagen	698	867
	<b>14 126</b>	<b>15 076</b>
<b>Variabla hyror som ingår i räkenskapsårets nettoomsättning</b>		
Omsättningsbaserade hyror	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolagets hyreskontrakt avser till 98% bostäder. Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

Hyreskontrakt avseende lokaler löper i normalfallet med bindningstid på 3 år.

### Not 2 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	3 450	2 865
Reparationer och underhåll	1 474	1 107
Värmekostnader	3 285	2 591
Fastighetsskatt	400	251
Övriga driftkostnader	5 285	4 379
Avskrivningar	15 550	13 698
	<b>29 444</b>	<b>24 891</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdrag	45	31
Övriga tjänster	0	0
	<b>45</b>	<b>31</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	23,00 %	90,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

#### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

##### Materiella

anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader stomme	100
Tak, fasad och balkonger	40
Värme, ventilation och hiss	25
Markanläggning	20
Planerat underhåll	15
Hysesgästanpassningar, enligt kontraktstid	3-5
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Årlig avskrivning enligt ovan tillämpas.

#### Not 7 Avskrivningar fördelade per funktion

	2022	2021
Förvaltningskostnader	15 550	13 698
	<b>15 550</b>	<b>13 698</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på fastighetslån	2 926	1 776
Räntekostnader till koncernföretag	803	1 226
Övriga räntekostnader	5	3
	<b>3 734</b>	<b>3 005</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-6 195	-11 248
Förändring av överavskrivningar	0	-7
	<b>-6 195</b>	<b>-11 255</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-1 513	-1 284
Justering avseende tidigare år	0	-4
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 513</b>	<b>-1 288</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 334		4 810
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 511	20,6	-991
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-3
Överfört negativt räntenetto till annat koncernföretag		0		-289
Övriga skattemässiga justeringar		0		-4
Skattereduktion för inventarieinköp 2021		1		0
Schablonintäkt periodiseringsfond		-1		-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,6</b>	<b>-1 513</b>	<b>26,8</b>	<b>-1 288</b>

## Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 320	277 782
Inköp	730	-133
Omklassificeringar	17	398 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>677 067</b>	<b>676 320</b>
Ingående avskrivningar	-56 388	-42 693
Årets avskrivningar	-15 543	-13 695
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 931</b>	<b>-56 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>605 136</b>	<b>619 932</b>
Bokfört värde byggnader	567 926	582 722
Bokfört värde mark	37 210	37 210
	<b>605 136</b>	<b>619 932</b>

Statligt stöd som reducerat anskaffningsvärdet uppgår till 9 870 (9 870).

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	297	263
Inköp	0	34
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>297</b>	<b>297</b>
Ingående avskrivningar	-266	-263
Årets avskrivningar	-7	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-272</b>	<b>-266</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24</b>	<b>31</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nyanläggningar	1 048	338 327
Inköp	584	61 395
Omklassificeringar	-17	-398 670
Kostnadsfört	-1	-3
	<b>1 614</b>	<b>1 048</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	223	169
Övriga poster	44	37
	<b>267</b>	<b>206</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 17 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	8	7
Periodiseringsfond 2019	695	695
Periodiseringsfond 2020	447	447
	<b>1 150</b>	<b>1 149</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	246	246

**Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	4 868	4 868
	<b>0</b>	<b>4 868</b>	<b>4 868</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	3 355	3 355
	<b>0</b>	<b>3 355</b>	<b>3 355</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	3 355	1 513	4 868
	<b>3 355</b>	<b>1 513</b>	<b>4 868</b>

### Not 19 Långfristiga skulder

Lån i bank kan ha en kapitalbindning på mindre än ett år men betraktas som långfristiga.

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	720	238
Övriga poster	1 149	830
Hysesintäkter	3 745	3 845
	<b>5 614</b>	<b>4 913</b>

### Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	15 550	13 698
	<b>15 550</b>	<b>13 698</b>

### Not 22 Likvida medel vid årets slut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Bankmedel	9	3
	<b>9</b>	<b>3</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	182 500	182 500
	<b>182 500</b>	<b>182 500</b>

**Not 24 Uppgifter om moderföretag som upprättar koncernredovisning**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Wählin Fastigheter AB	556223-3550	Stockholm

Solna

Leif Wählin

Mikael Röjdemark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mazars AB

Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493530582

## Dokument

556673-3860 Wåhlin Fastigheter i Märsta AB 220101-221231

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-05-26 13:38:50 CEST (+0200) av Jane Andersson (JA)

Färdigställt 2023-05-29 12:40:36 CEST (+0200)

## Initierare

Jane Andersson (JA)

Wåhlin Fastigheter AB

Org. nr 556223-3550

[j.andersson@wahlinfastigheter.se](mailto:j.andersson@wahlinfastigheter.se)

+46703001646

## Signerande parter

Leif Wåhlin (LW)

Personnummer 420415-1270

[l.wahlin@wahlinfastigheter.se](mailto:l.wahlin@wahlinfastigheter.se)

+46709519920



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF WÅHLIN"

Signerade 2023-05-29 11:55:30 CEST (+0200)

Annika Larsson (AL)

Mazars AB

Personnummer 640529-2902

[annika.larsson@mazars.se](mailto:annika.larsson@mazars.se)

+46736203933



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA LARSSON"

Signerade 2023-05-29 12:40:36 CEST (+0200)

Mikael Röjdemark (MR)

Wåhlin Fastigheter AB

Personnummer 690109-0172

[m.rojdemark@wahlinfastigheter.se](mailto:m.rojdemark@wahlinfastigheter.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493530582



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle  
Mikael Röjdemark"  
Signerade 2023-05-29 08:14:44 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Wählin Fastigheter i Märsta AB, Organisationsnummer 556673-3860

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wählin Fastigheter i Märsta AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wählin Fastigheter i Märsta ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Wählin Fastigheter i Märsta 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 Wåhlin Fastigheter i Märsta AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wåhlin Fastigheter i Märsta 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. 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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stockholm 2023-05-29

Mazars AB

  
Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

