

Årsredovisning
för
Fastighets AB Väderholmen
556772-9552
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Väderholmen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 23 maj 2024



Kjell Bergman

2024052905325

Årsredovisning

för

Fastighets AB Väderholmen

556772-9552

Räkenskapsåret

2023

M/E

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Väderholmen, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är inriktat på att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Storstockholm. Fastigheterna ägs direkt eller genom dotterbolag omfattar 33 fastigheter belägna i Storstockholm. Bolaget äger även Väderholmen Fastighetsförvaltning AB där administrativ och teknisk förvaltning inklusive drift av fastigheterna samt bolagsförvaltning sker i egen regi. Inga löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Brännbackens Företagspark har en industrihall om 1000 kvm uppförts. Arbete pågår för att erhålla erforderliga myndighetstillstånd för en andra planlagd etapp om ca 270 tkvm planlagd industrimark.

Renoveringsarbeten med stambyten har slutförts i bostadsfastigheten Solna Balladen 2. Projektering för likvärdiga renoveringsarbeten pågår för fastigheten Stockholm Killingen 30.

Markarbeten pågår för att skapa Upplands-Bro Klövberga Företagspark etapp 1 omfattande ca 26 Hektar verksamhetsmark och allmänna anläggningar. Planarbetet med avsikt att erhålla detaljplan för ytterligare en etapp i Klövberga Företagspark, angränsande till etapp 1 och exponerat mot E18 har pausats.

Planförslaget för Örnbergs utveckling bearbetas för att tas till granskning. Vi deltar med avsikt att bygga på industri/kontorsfastigheten Provröret 13 med två kontorsplan, ca 3700 kvm ljus BTA.

Vallentuna kommuns planer på att utveckla Tellusområdet med ca 1000 nya lägenheter. Vi har deltagit i förstudierna men valt att inte gå vidare för att teckna planavtal för att omdana vår fastighet Vallentuna Åby 1:150 i detta läge.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Väderholmen Holding AB, org nr 556946-1881, som därmed är slutligt moderbolag i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	105 187	94 756	91 091	91 576	108 782
Resultat efter finansiella poster	24 081	20 262	48 198	25 022	23 749
Balansomslutning	1 455 403	1 345 756	1 253 586	1 164 161	1 161 079

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. MB

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	392 033 020
årets vinst	40 430 199
	432 463 219

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	6 000 000
i ny räkning överföres	426 463 219
	432 463 219

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2024052905327

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	105 187 272	94 756 387
Övriga rörelseintäkter		1 786 736	139 660
		106 974 009	94 896 047
Rörelsens kostnader			
Drift		-17 513 253	-18 118 038
Reparation och underhåll		-6 113 367	-3 489 783
Hysesgästanpassningar		-434 936	-1 417 938
Fastighetsskatt		-2 347 782	-2 337 128
Driftnetto		80 564 671	69 533 160
Förvaltningsarvode		-15 213 507	-13 202 755
Övriga externa kostnader	4	-1 270 362	-2 317 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 386 703	-28 907 632
Övriga rörelsekostnader		-1 794 432	0
Rörelseresultat	3, 5	31 899 667	25 104 844
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	7 076 924	5 307 693
Resultat från övriga värdepapper		99 769	114 733
Ränteintäkter	7	4 500 514	1 782 173
Räntekostnader	8	-19 495 512	-12 047 795
		-7 818 306	-4 843 195
Resultat efter finansiella poster		24 081 362	20 261 649
Bokslutsdispositioner	9	28 286 980	13 491 268
Resultat före skatt		52 368 342	33 752 917
Skatt på årets resultat	10	787 418	-1 962 266
Uppskjuten skatt	10	-12 725 561	-5 909 253
Årets resultat		40 430 199	25 881 397 MB

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	789 984 712	739 607 184
Markanläggningar	12	17 050 566	17 505 027
Byggnadsinventarier och inventarier	13	3 279 015	4 284 024
Pågående ny- om- och tillbyggnad	14	2 012 825	37 861 503
		812 327 118	799 257 738

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	377 231 849	368 531 849
Fordringar hos koncernföretag	17	200 259 208	90 296 425
		577 491 057	458 828 274

Summa anläggningstillgångar

1 389 818 175 **1 258 086 012**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 324	1 668 570
Fordringar hos koncernföretag		2 320 319	0
Aktuella skattefordringar		16 089 797	18 411 404
Övriga fordringar		4 223 125	686 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 756 564	5 544 422
		27 491 129	26 310 679

Kassa och bank

38 093 398 **61 359 586**

Summa omsättningstillgångar

65 584 527 **87 670 265**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 455 402 702 **1 345 756 277**

2024052905329

MB

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18

Bundet eget kapital

Aktiekapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

392 033 020

372 151 624

Årets resultat

40 430 199

25 881 396

Summa eget kapital

432 583 219

398 153 020

Obeskattade reserver

19

20 517 000

38 517 000

Avsättningar

20

Avsättningar för uppskjuten skatt

102 418 387

89 692 826

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22

247 333 332

243 484 532

Skulder till koncernföretag

124 858 091

92 037 786

Övriga långfristiga skulder

235 614 322

238 614 322

Summa långfristiga skulder

607 805 745

574 136 640

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

21

42 462 160

19 899 943

Skulder till kreditinstitut

212 542 006

177 342 502

Leverantörsskulder

7 379 579

15 399 584

Skulder till koncernföretag

0

2 755 229

Aktuella skatteskulder

2 338 014

6 498 072

Övriga skulder

3 629 306

2 870 646

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

23 727 286

20 490 815

Summa kortfristiga skulder

292 078 351

245 256 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 455 402 702

1 345 756 277

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	120 000	328 125 244	50 026 379	378 271 623
Omföring av föregående års resultat		50 026 379	-50 026 379	0
Utdelning		-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat			25 881 397	25 881 397
Utgående eget kapital 2022-12-31	120 000	372 151 623	25 881 397	398 153 020
Ingående eget kapital 2023-01-01	120 000	372 151 623	25 881 397	398 153 020
Omföring av föregående års resultat		25 881 397	-25 881 397	0
Utdelning		-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat			34 457 965	34 457 965
Utgående eget kapital 2023-12-31	120 000	392 033 020	34 457 965	426 610 985

2024052905331

MB

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		31 899 667	25 104 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	32 181 135	28 907 632
Erhållen utdelning		7 176 693	5 422 426
Erhållen ränta		4 500 514	1 782 173
Betald ränta		-19 495 512	-12 047 795
Betald skatt		-12 964 365	-7 181 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		43 298 132	41 987 755
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 567 246	3 269
Förändring av kortfristiga fordringar		13 014 681	20 724 834
Förändring av leverantörsskulder		-8 020 005	3 258 198
Förändring av kortfristiga skulder		-3 829 336	379 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 030 718	66 353 124
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-45 507 531	-57 528 624
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 683 374	0
Lämnade aktieägartillskott		-8 700 000	-186 700 000
Årets förändring koncerninterna lån		-72 000 679	167 321 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-123 524 836	-76 907 139
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		142 742 410	89 783 333
Amortering av lån		-82 514 479	-37 185 934
Utbetald utdelning		-6 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 227 931	46 597 399
Årets kassaflöde		-23 266 187	36 043 384
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		61 359 586	25 316 202
Likvida medel vid årets slut		38 093 399	61 359 586

2024052905332

NB

Noter

Not 1 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.

Bolaget har inga anställda, inga löner har utbetalats under räkenskapsåret.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten

Räntekostnader. MB

Värderingsprinciper balansräkningen

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen.

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Anskaffningsvärdet på bolagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar redovisas tillanskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader 10-123 år

Markanläggningar 20 år

Byggnadsinventarier 5 år

Övriga inventarier 3-20 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och /eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Driftnetto*.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

MB

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Företaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Vid rena substansförvärv har Företaget valt att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Företagets värdering av den uppskjutna skatteskulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisninglagen 7 kap 2 § upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Väderholmen Holding AB, organisationsnummer 556946-1881 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

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.

MB

2024052905336

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	9 113 368	8 687 043
Lokaler	84 065 763	76 819 618
Garage och parkering	1 162 238	715 131
Övrigt	10 845 903	8 534 595
	105 187 272	94 756 387

Åldersfördelning av hyresintäkter

2023		85 419 352
2024	93 500 513	75 513 982
2025	72 708 673	52 264 041
2026	40 915 298	25 093 009
2027	18 272 405	10 135 403
2028	4 222 478	4 069 468
2029	2 405 183	2 381 667
2030	2 405 183	2 381 667
2031	2 405 183	2 381 667
2032	2 405 183	2 381 667
2033	2 405 183	
	241 645 282	262 021 923

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2023	2022
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	649 917	504 261
Skatterådgivning	17 183	4 484
	667 100	508 745

MB

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,88 %	40,62 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	6,14 %	4,92 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	7 076 924	5 307 693
	7 076 924	5 307 693

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	4 179 943	1 674 213
Övriga ränteintäkter	320 571	107 960
	4 500 514	1 782 173

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	3 113 010	1 699 723
Övriga räntekostnader	16 382 502	10 348 072
	19 495 512	12 047 795

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	18 000 000	0
Mottagna koncernbidrag	14 176 213	15 487 120
Lämnade koncernbidrag	-3 889 233	-1 995 852
	28 286 980	13 491 268

MB

2024052905337

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt på årets resultat	0	-1 948 834
Justering avseende tidigare år	787 418	-13 432
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 725 561	-5 909 253
Totalt redovisad skatt	-11 938 143	-7 871 519

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		46 396 108		33 752 917
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-9 557 598	20,6	-6 953 101
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-5 235	0,0	-4 717
Ej skattepliktiga intäkter		1 524 342		1 130 996
Justering avseende skatter för föregående år	-1,7	787 418	0,0	-13 432
Nekade ränteavdrag		-2 312 470		-115 250
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-2 043 659		
Kvittning negativa räntor	0,0	-9 064	0,0	-9 011
Schablonintäkt Periodiseringfond	0,3	-153 929	0,1	-39 673
Direktavdrag	-34,9	16 217 497	-21,6	7 301 549
Temporärskillnader		-16 237 125		-9 168 880
Uppräknad skatt återföring periodiseringsfond		-148 320		
Redovisad effektiv skatt	25,7	-11 938 143	23,3	-7 871 519

2024052905338

MB

2024052905339

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	965 640 211	914 837 064
Inköp	0	0
Omklassificeringar	79 971 680	50 803 147
Försäljning och utrangering	-2 316 205	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 295 686	965 640 211
Ingående avskrivningar	-226 033 027	-200 046 244
Årets avskrivningar	-27 799 720	-25 986 783
Försäljning och utrangering	521 772	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 310 975	-226 033 027
Utgående redovisat värde	789 984 711	739 607 184
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	789 984 711	739 570 467
Verkligt värde	1 494 000 000	1 466 000 000

Not 12 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 726 582	20 898 665
Omklassificeringar	734 931	2 827 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 461 513	23 726 582
Ingående avskrivningar	-6 221 555	-5 105 922
Årets avskrivningar	-1 189 392	-1 115 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 410 947	-6 221 555
Utgående redovisat värde	17 050 566	17 505 027

MB

2024052905340

Not 13 Byggnadsinventarier och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 982 444	11 066 501
Inköp	80 000	915 943
Försäljningar/utrangeringar	-367 169	
Omklassificeringar	569 598	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 264 873	11 982 444
Ingående avskrivningar	-7 698 421	-5 893 203
Försäljningar/utrangeringar	110 151	
Årets avskrivningar	-1 397 590	-1 805 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 985 860	-7 698 421
Utgående redovisat värde	3 279 013	4 284 023

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 861 503	34 879 885
Inköp	48 272 000	56 612 681
Omklassificering	-81 276 209	-53 631 063
Omföring	-2 844 469	
	2 012 825	37 861 503

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 531 849	181 831 849
Aktiägartillskott	8 700 000	186 700 000
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 231 849	368 531 849
Utgående redovisat värde	377 231 849	368 531 849

MB

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Kaninholmen	100	100	10 000	6 684 380
Fastighets AB Skarvholmen Väderholmen	100	100	300	7 726 671
Fastighetsförvaltning AB	100	100	3 000	8 730 000
Fastighets AB Älgholmen	100	100	2 500	7 455 000
Fastighets AB Getholmen	100	100	4 000	15 087 368
Fastighets AB Hammarholmen	100	100	250 000	21 750 000
Kärrholmen Holding AB	100	100	50 000	51 250 000
Fastighets AB Spovholmen	100	100	1 000	17 938 628
Brännbacken Holding AB	100	100	50 000	122 750 000
Fastighets AB Elektraholmen	88,46	88,46	207	117 859 802
				377 231 849
	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Kaninholmen	556082-0085	Stockholm		
Fastighets AB Skarvholmen Väderholmen	556084-2741	Stockholm		
Fastighetsförvaltning AB	556043-0851	Stockholm		
Fastighets AB Älgholmen	556036-7327	Stockholm		
Fastighets AB Getholmen	556066-2271	Stockholm		
Fastighets AB Hammarholmen	556835-4491	Stockholm		
Kärrholmen Holding AB	556946-1873	Stockholm		
Fastighets AB Spovholmen	556673-3688	Stockholm		
Brännbacken Holding AB	559042-6812	Stockholm		
Fastighets AB Elektraholmen	559188-7194	Stockholm		

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 296 425	255 931 888
Tillkommande fordringar	95 786 570	0
Avgående fordringar		-165 635 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 082 995	90 296 425
Utgående redovisat värde	186 082 995	90 296 425

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 200	100
	1 200	

2024052905341

MB

2024052905342

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2021	11 344 000	11 344 000
Periodiseringsfond 2020	9 173 000	13 773 000
Periodiseringsfond 2019	0	13 400 000
	20 517 000	38 517 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	98 887	39 673

Not 20 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	89 692 826	83 783 573
Årets avsättning	12 725 561	5 909 253
	102 418 387	89 692 826

Not 21 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	52 500 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	42 462 160	19 899 943

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	247 333 332	243 484 532
	247 333 332	243 484 532

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalad hyror	17 978 661	17 575 273
Upplupna kostnader	5 748 626	2 915 543
	23 727 287	20 490 816

M/O

2024052905343

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	30 386 703	28 907 632
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 794 432	0
	32 181 135	28 907 632

Not 25 Ställda panter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	478 081 333	435 581 333
	478 081 333	435 581 333

Not 26 Eventualförpliktelser


	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	425 327 138	426 467 698
	425 327 138	426 467 698

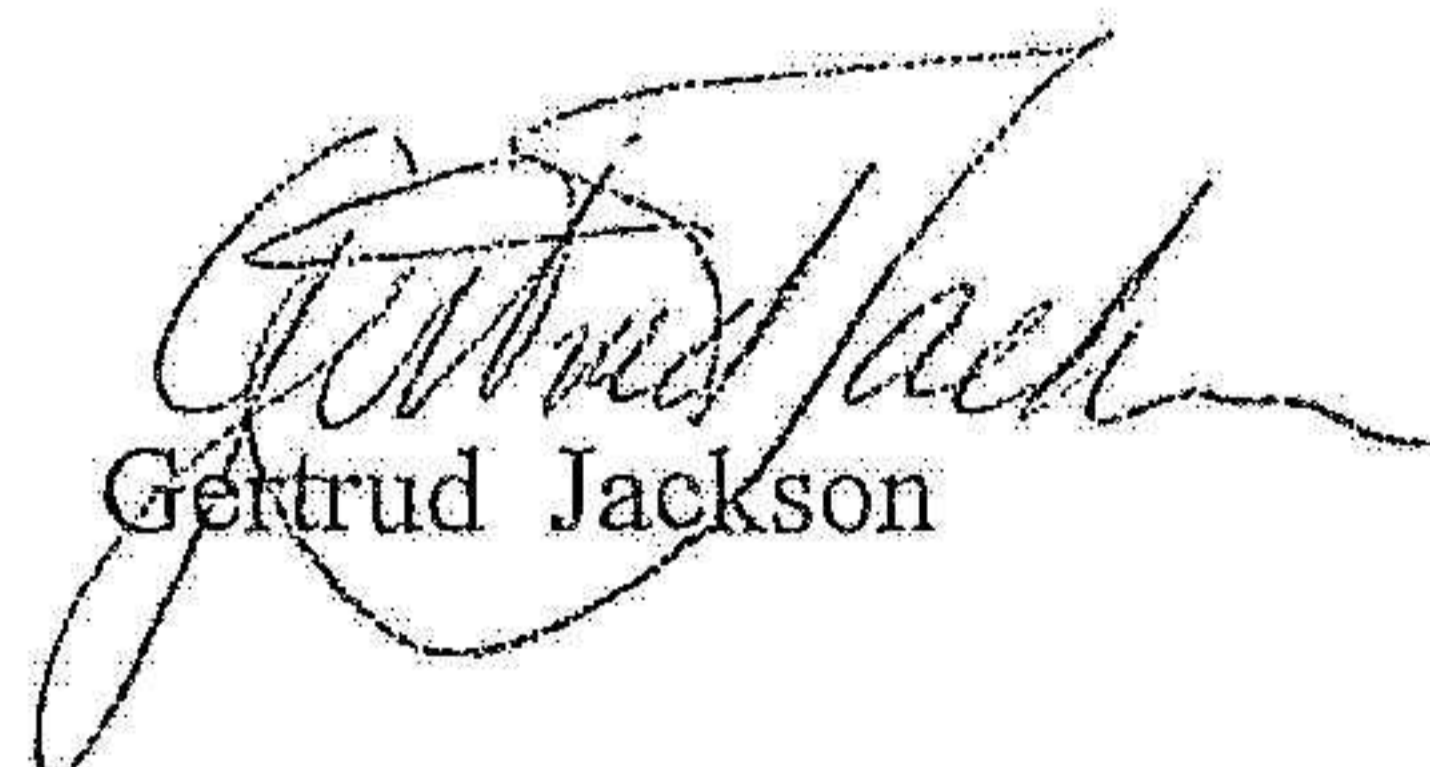
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som påverkat bolagets ställning eller resultat

Stockholm den 12 april 2024


Erik Sellberg
Ordförande


Kjell Bergman
VD


Gertrud Jackson


Kristina Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Väderholmen

Org.nr. 556772 - 9552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Väderholmen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Väderholmens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Väderholmen 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. MB

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 Fastighets AB Väderholmen för år 2023 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 Fastighets AB Väderholmen 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 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 revisionsmed 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 april 2024,

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor