

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918540

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören för WACRAB AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr).

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma 2024-06-17.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition beträffande bolagets vinst enligt fastställd balansräkning

Stockholm 2024-06-17

Lillemor Wachtmeister

Lillemor Wachtmeister

MS

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918541

Årsredovisning för 2023**Förvaltningsberättelse****Ägarförhållanden**

Ägare till bolaget, som har sitt säte i Umeå kommun, är Lillemor Wachtmeister samt Helena Raber.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Två av bolagets fastigheter är belägna centralt i Stockholm och en är belägen fastighet centralt i Umeå.

Resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	16 398	14 493	14 273	14 100	13 677
Resultat efter finansiella poster	6 886	4 579	6 491	5 027	5 192
Balansomslutning	119 630	111 711	114 270	114 992	106 789
Soliditet	40,6%	38,6%	34,6%	37,3%	36,5%

Med soliditet ovan avses redovisat eget kapital inklusive andelen eget kapital i obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Reparationskostnader

Under räkenskapsåret har bolagets fastigheter reparerats och byggts om för 1 829 tkr (f.å. 2 447 tkr).

Specifikation av förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående eget kapital	100	32 448	2 463	35 011
Vinstdisposition		2 463	-2 463	0
Årets resultat			4 421	4 421
Utgående eget kapital	100	34 911	4 421	39 432

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 39 332 tkr, varav årets vinst, 4 421 tkr, balanseras i ny räkning.

us
MB
NA in

WACRAB AB
Org.nr: 556646-4623

2024061918542

Resultaträkningar

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		16 398	14 493
Fastighetskostnader	2	-6 613	-6 862
Driftsnetto		9 785	7 631
Avskrivningar		-1 774	-1 765
Resultat efter avskrivningar		8 011	5 866
Central administration och marknadsföring		-149	-105
Rörelseresultat		7 862	5 760
Ränteintäkter och liknande resultatposter		498	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 473	-1 198
Resultat efter finansiella poster		6 886	4 579
Bokslutsdispositioner	4		
Upplösning av periodiseringsfond		1 466	310
Avsättning till periodiseringsfond		-2 150	-1 100
Förändring av överavskrivningar		-570	-674
Resultat före skatt		5 632	3 115
Skatt på årets resultat			
Uppskjuten skatt		129	50
Aktuell skatt		-1 340	-702
Årets resultat		4 421	2 463

MS
Rv

WACRAB AB
Org.nr: 556646-4623

2024061918543

Balansräkningar**Tillgångar**

	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	92 981	93 462
Pågående nyanläggningar	4	0	900
		<u>92 981</u>	<u>94 363</u>
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4	84
Skattefordringar		-	180
Övriga fordringar		9	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	72
		<u>78</u>	<u>342</u>
 Kassa och bank		<u>26 571</u>	<u>17 007</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>26 649</u>	<u>17 349</u>
 Summa tillgångar		119 630	111 711

MS
4/2 ME
8/2

WACRAB AB
Org.nr: 556646-4623

2024061918544

Balansräkningar

Eget kapital och skulder

	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 911	32 448
Årets resultat		4 421	2 463
		<u>39 332</u>	<u>34 911</u>
Summa eget kapital		39 432	35 011
Obeskattade reserver	5	11 657	10 403
Avsättning för uppskjuten skatt	6	15 319	15 448
Långfristiga skulder	7,8		
Skulder till kreditinstitut		0	2 119
Skulder till aktieägare		37 013	36 370
Övriga långfristiga skulder		9 285	8 068
		<u>46 298</u>	<u>46 557</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 119	26
Leverantörsskulder		1 018	508
Skatteskulder		342	-
Övriga skulder		1 209	1 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 237	2 613
		<u>6 924</u>	<u>4 293</u>
Summa eget kapital och skulder		119 630	111 711

WES
LME
ME
SW

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918545

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Samtliga belopp redovisas i tusental kronor om inte annat anges.

Redovisning av hyresintäkter sker linjärt över respektive kontrakts löptid.

Materiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda planerliga avskrivningar. Anskaffningsvärdet har för fastigheter som förvärvats genom gåva fastställts till ett belopp som motsvarar övertagna låneskulder och uppskjuten skatteskuld vid gåvotillfället. Linjär avskrivningsprincip med komponentansats tillämpas med antagande om följande ekonomisk livslängd:

Mark		-
Markanläggning		20 år
Byggnad	Stomme	100 år
	Yttertak	40 år
	Fasad	25/40 år
	Fönster	50 år
	Ventilation	25 år
	Badrum	40 år
	Stammar el/vvs	50 år
	Lägenhet/lokal ytskikt	20 år
	Hissar	40 år
	Hyresgästanpassn	5 år
Byggnadsinventarier		5/10 år
Inventarier		5/10 år

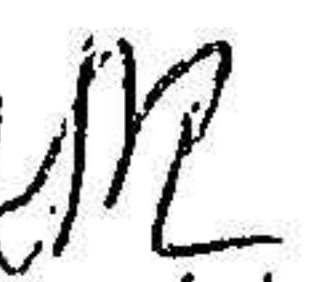
Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden där uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader (skatt på skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, skattemässiga underskott eller liknande). Värdering av uppskjuten skatt sker till skattesats skulden förväntas bli reglerad till.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag

us

 M
 2

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918546

mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde och som långfristiga skulder. Kommande års avtalade amoreringar och lån där avsikten är att slutbetala dem under kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor om inte annat anges.

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-3 268	-2 900
Reparationer och underhåll	-1 829	-2 447
Fastighetsskatt	-1 516	-1 515
	<u>-6 613</u>	<u>-6 862</u>

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående och utgående anskaffningsvärde	<u>41 772</u>	<u>41 772</u>

Markanläggningar

Ingående och utgående anskaffningsvärde	46	46
Ingående och utgående ackumulerade avskrivningar	-46	-46
Planenligt värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	76 099	75 599
Årets anskaffningar	0	500
Utgående anskaffningsvärde	<u>76 099</u>	<u>76 099</u>

Ingående planenliga avskrivningar	-28 598	-27 366
Årets avskrivningar enligt plan	-1 112	-1 232
Utgående planenliga avskrivningar	<u>-29 710</u>	<u>-28 598</u>
Planenligt värde	<u>46 389</u>	<u>47 501</u>

Byggnadsinventarier

Ingående anskaffningsvärde	6 491	3 287
Omklassificeringar	900	-
Årets anskaffningar	393	3 204
Utgående anskaffningsvärde	<u>7 784</u>	<u>6 491</u>

Ingående planenliga avskrivningar	-2 302	-1 769
Årets avskrivningar	-662	-533
Utgående planenliga avskrivningar	<u>-2 964</u>	<u>-2 302</u>
Planenligt värde	<u>4 820</u>	<u>4 189</u>

VB
 MK
 YN

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918547

Not 3	Förvaltningsfastigheter, fortsättning			
	Bokförda värden		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Mark		41 772	41 772
	Markanläggningar		0	0
	Byggnader		46 389	47 501
	Byggnadsinventarier		4 820	4 189
			<u>92 981</u>	<u>93 462</u>
	Skattemässigt värde		18 473	18 473
	<u>Fastighetsförteckning per 2023-12-31</u>			
		Uthyrbar yta (m ²)	Byggnads-/	Taxerings-
	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>bostäder</u>	<u>lokaler</u>	<u>värdeår</u>
	Näktergalen 8, Stockholm	1 241	539	1965
	Österbotten 10, Stockholm	-	2 989	1963
	Tången 12, Umeå	-	3 068	1958
	Summa	1 241	6 596	220 200
Not 4	Pågående nyanläggningar		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde		900	2 828
	Omklassificeringar		-900	-2 828
	Årets anskaffningar		0	900
	Utgående anskaffningsvärde		0	900
Not 5	Obeskattade reserver		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Periodiseringsfond tax-18		-	1 466
	Periodiseringsfond tax-19		1 250	1 250
	Periodiseringsfond tax-20		1 620	1 620
	Periodiseringsfond tax-21		1 545	1 545
	Periodiseringsfond tax-22		2 050	2 050
	Periodiseringsfond tax-23		1 100	1 100
	Periodiseringsfond tax-24		2 150	
	Ack avskrivning utöver plan		1 942	1 372
	Bokfört värde		11 657	10 403
	Uppskjuten skatt i obeskattade reserver uppgår till		2 401	2 226
Not 6	Avsättning för uppskjuten skatt		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Uppskjuten skatteskuld består av skatt hänförlig till:			
	- skillnaden mellan bokfört värde			
	och skattemässigt värde på fastigheter		15 319	15 448

MS MB
 WP 2.1

WACRAB AB

Org.nr: 556646-4623

2024061918548

Not 7 Långfristiga skulder

	Skuld 23-12-31	Förfaller till villkorsändring		
		inom 1 år	2 till 4 år	5 år/senare
Skulder till kreditinstitut ¹	2 119	2 119	0	0
Skulder till aktieägare ²	37 013			
Övriga långfristiga skulder ²	9 285			
	<u>48 417</u>	<u>2 119</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

¹ Avsikten är att slutbetala lånet som förfaller till villkorsändring 2024.² Amorteringsplan är inte avtalad men skulden är till sin karaktär långfristig.**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	5 000	15 660
Eventalförpliktelser	-	-

Ställda säkerheter avser fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 993	1 877
Upplupna kostnader	244	735
	<u>2 237</u>	<u>2 613</u>

Stockholm 2024-05-31



 Lillemor Wachtmeister
 VD




 Madeleine Briem



 Helena Raber

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-06-17
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



 Marcus Sundberg
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wacrab AB, org.nr 556646-4623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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 Wacrab 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wacrab AB 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 Wacrab 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Umeå den 17 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor