

# Årsredovisning

för

## W-Invest Fastigheter Aktiebolag

556098-1606

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Johan Willerman, Verkställande direktör  
2024-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för W-Invest Fastigheter Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolagets verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation. Vi bygger och utvecklar ett bestånd med huvudsakligen kommersiella fastigheter i Stockholm och Örebro.

W-Invest Fastigheter Aktiefbolag utvecklas genom förvärv av fastigheter och anpassar dessa till hyresgästernas behov.

God service och långsiktigt kundnära arbete präglar vår verksamhet.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har inte förvärvat eller sålt några fastigheter under året.

Kriget i Ukraina, ränteläget och inflationen har ännu inte påverkat bolaget i någon nämnvärd omfattning.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Vi fortsätter följa utvecklingen av Ukrainakriget, ränteläge och inflation mycket noga. Bolaget fortsätter kontinuerligt leta efter nya fastigheter att förvärva.

### **Ägarförhållanden**

W-invest Fastigheter Aktiefbolag är ett helägt dotterbolag till Embryo Aktiefbolag, 556225-2584.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	74 767	76 730	126 728	139 304
Resultat efter finansiella poster	2 501	6 540	2 676	2 800
Balansomslutning	363 668	355 006	382 771	370 747
Soliditet (%)	4,2	4,0	2,1	1,4
Antal anställda	10	10	9	9

År 2020 och tidigare avser K2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	7 909 398	6 040 258	<b>14 069 656</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 040 258	-6 040 258	<b>0</b>
Årets resultat				1 042 530	<b>1 042 530</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>13 949 656</b>	<b>1 042 530</b>	<b>15 112 186</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 949 656
årets vinst	1 042 530
	<b>14 992 186</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	14 992 186
	<b>14 992 186</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	74 767 380	76 729 531
Övriga rörelseintäkter		983 986	5 898 991
		<b>75 751 366</b>	<b>82 628 522</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster		-22 105 775	-25 210 161
Övriga externa kostnader	3, 4	-21 829 814	-25 428 332
Personalkostnader	5	-13 173 767	-12 667 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 292 767	-8 175 689
		<b>-65 402 123</b>	<b>-71 481 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>10 349 243</b>	<b>11 146 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 848	2 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 884 848	-4 608 811
		<b>-7 848 000</b>	<b>-4 606 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 501 243</b>	<b>6 540 230</b>
Bokslutsdispositioner	8	-82 758	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 418 485</b>	<b>6 540 230</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 375 955	-499 972
<b>Årets resultat</b>		<b>1 042 530</b>	<b>6 040 258</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	203 246 172	210 279 157
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 324 552	1 860 393
		<b>205 570 724</b>	<b>212 139 550</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12, 13	24 917 901	24 917 901
Fordringar hos koncernföretag	14	107 765 261	83 505 329
		<b>132 683 162</b>	<b>108 423 230</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>338 253 886</b>	<b>320 562 780</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 822 384	23 582 764
Fordringar hos koncernföretag		3 735 648	262 619
Aktuella skattefordringar		1 660 454	1 122 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 032 928	8 060 707
		<b>25 251 414</b>	<b>33 028 615</b>
<i>Kassa och bank</i>		162 872	1 414 549
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 414 286</b>	<b>34 443 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>363 668 173</b>	<b>355 005 944</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 17

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

13 949 656

7 909 398

Årets resultat

1 042 530

6 040 258

**14 992 186**

**13 949 656**

#### Summa eget kapital

**15 112 186**

**14 069 656**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 880 184

504 229

#### Summa avsättningar

**1 880 184**

**504 229**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

138 100 000

130 000 000

Skulder till koncernföretag

147 373 530

136 283 896

Övriga skulder

34 817 886

9 836 906

#### Summa långfristiga skulder

**320 291 416**

**276 120 802**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 000 000

35 710 000

Leverantörsskulder

6 828 421

14 084 783

Övriga skulder

4 538 738

5 544 895

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

9 017 229

8 971 579

#### Summa kortfristiga skulder

**26 384 387**

**64 311 258**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**363 668 173**

**355 005 944**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 501 243	6 540 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	7 622 637	2 276 698
Betald skatt		-537 929	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>9 585 951</b>	<b>8 816 928</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		10 760 380	-22 584 889
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 445 251	54 426 734
Förändring av leverantörsskulder		-7 256 363	7 974 427
Förändring av kortfristiga skulder		-960 507	6 627 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 684 210</b>	<b>55 260 851</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 053 811	-5 613 799
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-24 259 932	-470 259
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-25 313 743</b>	<b>-6 084 058</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		14 460 614	-47 762 295
Lämnade koncernbidrag		-82 758	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 377 856</b>	<b>-47 762 295</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 251 677</b>	<b>1 414 498</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 414 549	51
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>162 872</b>	<b>1 414 549</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.

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Byggnaden:

##### Komponent

Stomme och grund	100 år
Fasad	25-30 år
Tak	15-25 år
Inre ytskikt	15-29 år
Ventilation/kylanläggning	15-25 år
El	40-55 år
Rör	40-55 år
Hiss	20-26 år
Portar, Dörrar, Fönster	10-26 år
Övrigt, Hyresgästanpassning	10-25år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Kundfordringar/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.

### **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 prövas 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.

### **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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Embryo Aktiebolag, organisationsnummer 556225-2584 med säte i Örebro upprättar koncernredovisning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **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.

#### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till nyttjande perioder och värdering av anläggningstillgångar. Ledningens bedömning att det ej föreligger några betydande risker för justeringar för nästkommande år.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	41 604 626	37 888 684
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	28 694 754	35 034 147
Konsultarvoden	4 468 000	3 806 700
	<b>74 767 380</b>	<b>76 729 531</b>

### Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 260 261 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	2 311 736	4 281 522
Senare än ett år men inom fem år	1 523 992	4 274 541
Senare än fem år	0	0
	<b>3 835 728</b>	<b>8 556 063</b>

#### 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
Revisionsuppdrag	120 000	75 000
Övriga tjänster	53 425	116 200
	<b>173 425</b>	<b>191 200</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1,5	1,5
Män	8,5	8,5
	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	6 088 363	6 063 884
	<b>8 218 363</b>	<b>8 193 884</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	989 299	682 243
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 270 052	3 160 171
	<b>4 511 914</b>	<b>4 094 977</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 730 277</b>	<b>12 288 861</b>

**Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	%	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	9,00 %	5,00 %

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	7 881 865	4 509 137
Övriga finansiella kostnader	2 983	99 674
	<b>7 884 848</b>	<b>4 608 811</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lämnat koncernbidrag	82 758	0
	<b>82 758</b>	<b>0</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	4 257
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 375 955	-504 229
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 375 955</b>	<b>-499 972</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		2 418 485		6 540 230
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-498 208	20,60	-1 347 287
Ej avdragsgilla kostnader		-626 950		-328 373
Ej skattepliktiga intäkter		3 780		236
Skatteeffekt av skillnader i avskrivningar		571 774		522 270
Skatteeffekt av ej värderade underskott		-254 577		1 171 194
Skatteeffekt av direktavdrag		0		0
Skattereduktion för inventarie		0		4 258
Skatteeffekt av temporära skillnader		-571 774		-522 270
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-1 375 955</b>		<b>-499 972</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 194 739	303 868 739
Inköp	1 029 000	12 326 000
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>317 223 739</b>	<b>316 194 739</b>
Ingående avskrivningar	-105 915 582	-98 101 597
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-8 061 985	-7 813 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 977 567</b>	<b>-105 915 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 246 172</b>	<b>210 279 157</b>
Taxeringsvärden byggnader	145 300 000	145 300 000
Taxeringsvärden mark	77 627 000	77 627 000
	<b>222 927 000</b>	<b>222 927 000</b>

Bolagets fastighetersbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 500 599 000 kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 775 411	17 040 133
Inköp	694 941	451 612
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 716 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 470 352</b>	<b>15 775 411</b>
Ingående avskrivningar	-13 915 018	-14 004 826
Försäljningar/utrangeringar	0	451 512
Årets avskrivningar	-230 782	-361 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 145 800</b>	<b>-13 915 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 324 552</b>	<b>1 860 393</b>

### Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 917 901	24 917 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 917 901</b>	<b>24 917 901</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 917 901</b>	<b>24 917 901</b>

**Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sköndals Industrifastighets AB	100	100	100	100 000
W-Invest Fastighetsutveckling Aktiefbolag	100	1 000	1 000	7 000 000
Fastighets AB Blixtlampan 6	100	1 000	1 000	11 521 011
Hästtorneret Fastighets AB	100	100 000	100 000	5 835 323
Fastighetsbolaget Småstaden Kommanditbolag	98	980	980	461 567
				<b>24 917 901</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Sköndals Industrifastighets AB	556666-9502	Örebro
W-Invest Fastighetsutveckling Aktiefbolag	556323-0597	Örebro
Fastighets AB Blixtlampan 6	556709-9568	Örebro
Hästtorneret Fastighets AB	556784-4070	Örebro
Fastighetsbolaget Småstaden Kommanditbolag	916457-9501	Örebro

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	83 505 329	83 035 070
Tillkommande fordringar	25 000 838	1 417 378
Avgående fordringar	-740 906	-947 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 765 261</b>	<b>83 505 329</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 765 261</b>	<b>83 505 329</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald hyra	12 749	11 403
Förutbetald leasingavgift	5 397 207	2 255 995
Övr. Förutbetalda kostnader	1 595 280	1 566 655
Upplupna intäkter	27 692	4 226 654
	<b>7 032 928</b>	<b>8 060 707</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal Aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 17 Disposition av vinst**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	13 949 656
årets vinst	1 042 530
	<b>14 992 186</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 992 186
	<b>14 992 186</b>

**Not 18 Långfristiga skulder**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

**Förfaller senare än fem år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut	138 100 000	130 000 000
Skulder till koncernföretag	147 373 530	136 283 896
Övriga skulder	34 817 886	9 836 906
	<b>320 291 416</b>	<b>276 120 802</b>

**Not 19 Checkräkningskredit**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Upplupna personalkostnader	1 777 775	1 712 212
Förutbetalda intäkter	6 884 667	5 903 420
Övriga upplupna kostnader	354 787	1 355 947
	<b>9 017 229</b>	<b>8 971 579</b>

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

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Avskrivningar	8 292 767	8 175 689
Realisationsresultat	-670 130	-5 898 991
	<b>7 622 637</b>	<b>2 276 698</b>

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av företags verksamhet, ställning eller resultat.

### Not 23 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Embryo Aktiefbolag, med organisationsnummer 556225-2584, med säte i Örebro

### Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För företags egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	169 757 000	201 375 000
	<b>169 757 000</b>	<b>201 375 000</b>

### Not 25 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Hästtorner Fastighets AB, proprieborgen	0	4 008 000
Fastighetsbolaget Förbrännaren AB, proprieborgen	0	31 450 000
Sköndals Industrifastighets AB, proprieborgen	25 312 500	38 387 500
Fastighets Blixtlampan AB, proprieborgen	0	10 100 000
	<b>25 312 500</b>	<b>83 945 500</b>

Örebro 2024-06-24

*Johan Willerman*  
Johan Willerman  
Verkställande direktör

*John-Allan Hygerth*  
John-Allan Hygerth  
Styrelseledamot

*Anders Carlsson*  
Anders Carlsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24

*Hans Olsson*  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i W-Invest Fastigheter AB, org.nr 556098-1606

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för W-Invest Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av W-Invest Fastigheter ABs 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för W-Invest Fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till W-Invest Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för W-Invest Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till W-Invest Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 24 juni 2024

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Embryo Aktiebolag**  
556225-2584  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Embryo Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1983. Verksamheten har under året varit vilande. Bolaget saknar anställda och således har inga löner och ersättningar utgått.

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen W-Invest Fastigheter AB, (556098-1606), vars verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation, samt Boglundsängens Förvaltning AB, (556758-9972). Samtliga företag i koncernen har sitt säte i Örebro

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation. Vi bygger och utvecklar ett bestånd med huvudsakligen kommersiella fastigheter i Stockholm och Örebro. Koncernen utvecklas genom förvärv av fastigheter och anpassar dessa till hyresgästernas behov.

God service och långsiktigt kundnära arbete präglar vår verksamhet.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under räkenskapsåret förvärvat en fastighet i Haninge.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inget väsentligt skett i koncernen.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi följer utvecklingen av kriget i Ukraina samt dess påverkan på konjunktur, ränteläge och inflation mycket noga. Koncernen letar kontinuerligt efter nya fastigheter att förvärva.

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020
<b>Koncernen</b>				
Nettoomsättning	91 222	93 277	141 596	154 736
Resultat efter finansiella poster	3 102	9 513	21 286	5 332
Balansomslutning	419 232	406 790	440 655	428 242
Soliditet (%)	26	27	25	22
Antal anställda	10	10	9	9
<b>Moderbolaget</b>				
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-83	-94	-27	-73
Soliditet (%)	94	98	95	95

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
<b>Koncernen</b>				
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	104 484 292	110 266 192
Utdelning			-2 500 000	-2 500 000
Årets resultat			54 964	54 964
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>781 900</b>	<b>102 039 256</b>	<b>107 821 156</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	50 958 880	56 646 693
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-2 500 000	-2 500 000
Balanseras i ny räkning			-94 087	94 087
Årets resultat			0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>781 900</b>	<b>48 364 793</b>	<b>54 146 693</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 364 793
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000
i ny räkning överföres	45 864 793
	<b>48 364 793</b>

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna, reducerar bolagets soliditet till 94 procent, Soliditeten, är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå,

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	91 222 302	93 276 639
Övriga rörelseintäkter		1 313 956	5 898 990
		<b>92 536 258</b>	<b>99 175 629</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster		-22 105 775	-25 210 161
Övriga externa kostnader	3, 4	-24 687 937	-28 839 637
Personalkostnader	5	-13 173 767	-12 667 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 030 753	-17 051 253
		<b>-77 998 232</b>	<b>-83 768 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 538 026</b>	<b>15 406 811</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 037 500	-1 037 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 736 106	1 907 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 021	3 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 174 985	-6 766 655
		<b>-11 436 358</b>	<b>-5 893 781</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 101 668</b>	<b>9 513 030</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 101 668</b>	<b>9 513 030</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 046 704	-2 277 662
<b>Årets resultat</b>		<b>54 964</b>	<b>7 235 368</b>

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	372 879 681	352 870 391
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 461 473	1 878 322
		<b>375 341 154</b>	<b>354 748 713</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Ägarintressen i övriga företag	12	13 383 684	10 580 709
Uppskjuten skattefordran		7 066	4 711
		<b>13 390 750</b>	<b>10 585 420</b>

**Summa anläggningstillgångar 388 731 904 365 334 133**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		15 004 401	24 064 866
Aktuella skattefordringar		2 032 469	95 147
Övriga fordringar		448 477	1 385 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 547 836	8 966 130
		<b>25 033 183</b>	<b>34 511 675</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar 30 499 819 41 456 330**

**SUMMA TILLGÅNGAR 419 231 723 406 790 463**

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		781 900	781 900
Eget kapital inklusive årets resultat		102 039 256	104 484 292
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>107 821 156</b>	<b>110 266 192</b>

#### Summa eget kapital

**107 821 156 110 266 192**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	14	4 311 882	3 023 196
		<b>4 311 882</b>	<b>3 023 196</b>

#### Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut		172 053 500	155 312 500
Övriga skulder		98 705 129	9 843 291
		<b>270 758 629</b>	<b>165 155 791</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 531 000	94 343 000
Leverantörsskulder		7 245 605	14 907 254
Aktuella skatteskulder		169 353	833 420
Övriga skulder		7 879 482	6 387 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 514 616	11 874 593
		<b>36 340 056</b>	<b>128 345 284</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**419 231 723 406 790 463**

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 101 668	9 513 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	18 398 123	12 189 762
Betald skatt		-4 361 763	-1 443 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>17 138 028</b>	<b>20 259 347</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		9 394 239	-22 966 991
Förändring av kortfristiga fordringar		2 486 440	56 277 193
Förändring leverantörsskulder		-7 948 641	8 796 898
Förändring av kortfristiga skulder		1 826 389	2 306 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 896 455</b>	<b>64 673 043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 867 595	-6 529 706
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		907 755	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 729 651	-680 240
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-1 037 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 726 991</b>	<b>-7 209 946</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		191 538 517	130 000 000
Amortering av lån		-94 343 000	-169 318 983
Utbetald utdelning		-2 500 000	-6 000 000
Förändring kortfristiga lån		-94 343 000	-8 853 304
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>352 517</b>	<b>-54 172 287</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 478 019</b>	<b>3 290 810</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 944 655	3 653 845
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 466 636</b>	<b>6 944 655</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-82 758	-94 087
		<b>-82 758</b>	<b>-94 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-82 758</b>	<b>-94 087</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 758</b>	<b>-94 087</b>
Bokslutsdispositioner		82 758	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>-94 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-94 087</b>

ank=20240705;2024070804348

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

19, 20

16 637 500

16 637 500

Fordringar hos koncernföretag

21

41 066 239

41 064 878

**57 703 739**

**57 702 378**

**Summa anläggningstillgångar**

**57 703 739**

**57 702 378**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

35 158

**0**

**35 158**

*Kassa och bank*

454

554

**Summa omsättningstillgångar**

**454**

**35 712**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**57 704 193**

**57 738 090**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

22

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

Reservfond

781 900

781 900

**5 781 900**

**5 781 900**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

48 364 793

50 958 880

Årets resultat

0

-94 087

**48 364 793**

**50 864 793**

**Summa eget kapital**

**54 146 693**

**56 646 693**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 037 500

1 037 500

**Summa långfristiga skulder**

**1 037 500**

**1 037 500**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

23 897

Övriga skulder

2 500 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

20 000

30 000

**Summa kortfristiga skulder**

**2 520 000**

**53 897**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**57 704 193**

**57 738 090**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

#### Koncernredovisning

Embryo Aktiebolag upprättar koncernredovisning. Företag där Embryo Aktiebolag innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen.

Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

**Byggnaden:**

Komponent

Stomme och grund	100 år
Fasad	25-30 år
Tak	15-25 år
Inre ytskikt	15-29 år
Ventilation/kylanläggning	15-25 år
El	40-55 år
Rör	40-55 år
Hiss	20-26 år
Portar, Dörrar, Fönster	10-26 år
Övrigt, Hyresgäst Anpassning	10-25år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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.

**Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

**Kundfordringar/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.

**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 prövas 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.

## **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.

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Ledningens bedömning att det ej föreligger några betydande risker för justeringar för nästkommande år.

#### Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	64 846 518	58 139 585
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	23 736 784	32 141 054
Konsultarvoden	2 639 000	2 996 000
	<b>91 222 302</b>	<b>93 276 639</b>

#### Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 260 261 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	2 311 736	4 281 522
Senare än ett år men inom fem år	1 523 992	4 274 541
	<b>3 835 728</b>	<b>8 556 063</b>

Koncernens leasingavtal bedöms samtliga vara av operationellkaraktär och någon omräkning görs därför ej i koncernredovisningen.

**Not 4 Arvode till revisorer**  
**Koncernen**

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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsuppdrag	415 125	247 250
Övriga tjänster	74 675	139 325
	<b>489 800</b>	<b>386 575</b>

**Moderbolaget**

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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisionsuppdrag	40 000	59 500
Övriga tjänster	7 500	23 125
	<b>47 500</b>	<b>82 625</b>

ank=20240705;2024070804355

**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1,5	1,5
Män	8,5	8,5
	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	6 088 363	6 063 884
	<b>8 218 363</b>	<b>8 193 884</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	989 299	682 243
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 270 052	3 160 171
	<b>4 511 914</b>	<b>4 094 977</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 730 277</b>	<b>12 288 861</b>

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	2023	2022
Nedsättning av köpeskilling	1 037 500	1 037 500
	<b>1 037 500</b>	<b>1 037 500</b>

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023	2022
Erhållen utdelning	1 586 106	680 240
Resultat vid avyttringar	150 000	1 227 000
	<b>1 736 106</b>	<b>1 907 240</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	12 169 710	6 608 670
Övriga finansiella kostnader	5 275	157 985
	<b>12 174 985</b>	<b>6 766 655</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 760 374	1 595 974
Uppskjuten skatt	1 286 331	681 688
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 046 705</b>	<b>2 277 662</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 281 894		9 513 032
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-676 070	20,60	-1 959 685
Ej avdragsgilla kostnader		-2 552 386		-1 900 308
Ej skattepliktiga intäkter		607 818		610 843
Schablonränta på periodiseringsfond		-6 187		-1 659
Effekt i olika avskrivningar på byggnader		512 954		511 063
Effekt av temporära skillnader		-536 936		-511 755
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-429 606		1 128 621
Skatteeffekt av direktavdrag		0		-201 880
Övrigt		36 662		42 840
Skattereduktion för inventarieinköp		0		4 258
Missad skatt fg år		-2 954		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-3 046 705</b>		<b>-2 277 662</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	554 307 181	541 304 667
Inköp	38 036 877	13 306 000
Försäljningar/utrangeringar	-158 857	-303 486
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>592 185 201</b>	<b>554 307 181</b>
Ingående avskrivningar	-201 436 790	-184 996 644
Ackumulerad avskrivning av inköp av byggnad	-78 768	0
Försäljning/utrangering		239 393
Årets avskrivningar	-17 789 962	-16 679 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-219 305 520</b>	<b>-201 436 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>372 879 681</b>	<b>352 870 391</b>
Taxeringsvärden byggnader	213 694 000	213 694 000
Taxeringsvärden mark	118 830 000	113 630 000
	<b>332 524 000</b>	<b>327 324 000</b>

Koncernens fastighetsbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 812 263 000kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 825 411	17 090 133
Inköp	823 941	451 612
Försäljningar/utrangeringar		-1 716 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 649 352</b>	<b>15 825 411</b>
Ingående avskrivningar	-13 947 089	-14 026 889
Försäljningar/utrangeringar		451 512
Årets avskrivningar	-240 790	-371 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 187 879</b>	<b>-13 947 089</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 461 473</b>	<b>1 878 322</b>

**Not 12 Ägarintressen i övriga företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 580 709	9 900 469
Aktieägartillskott	2 802 975	680 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 383 684</b>	<b>10 580 709</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 383 684</b>	<b>10 580 709</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	203 883	11 403
Förutbetalda leasingavgifter	5 397 207	2 255 995
Övriga Förutbetalda kostnader	1 919 054	2 099 827
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	27 692	4 598 905
	<b>7 547 836</b>	<b>8 966 130</b>

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 023 196	2 339 150
Uppskjuten skatt på årets avsättning till obeskattade reserver	0	0
Nettoredovisning av uppskjuten skattefordran	0	-926 504
Uppskjuten skatt på skillanden i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 288 686	1 610 550
Omräkning för övergång till K3	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 311 882</b>	<b>3 023 196</b>

**Not 15 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	168 329 500	147 012 500
Övriga skulder	84 117 886	9 836 906
	<b>252 447 386</b>	<b>156 849 406</b>

**Not 16 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	1 777 776	1 712 212
Upplupna fastighetsskatter	0	0
Förutbetalda intäkter	9 876 197	8 349 321
Övriga upplupna kostnader	809 849	1 813 060
Upplupna räntekostnader	50 794	0
	<b>12 514 616</b>	<b>11 874 593</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	20 000	30 000
	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	18 030 753	17 051 251
Realisationsresultat	-670 130	-5 898 991
Resultat från andelar i koncernföretag	1 037 500	1 037 502
	<b>18 398 123</b>	<b>12 189 762</b>

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 637 500	16 637 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 637 500	16 637 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 637 500</b>	<b>16 637 500</b>

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
W-Invest Fastigheter Aktiebolag	100	1000	1 000	14 450 000
Boglundsängen Förvaltning Aktiebolag	100	1000	1 000	2 187 500
				<b>16 637 500</b>

	Org.nr	Säte
W-Invest Fastigheter Aktiebolag	556098-1606	Örebro
Boglundsängen Förvaltning Aktiebolag	556758-9972	Örebro

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 064 878	49 625 503
Tillkommande fordringar	1 361	0
Avgående fordringar	0	-8 560 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 066 239</b>	<b>41 064 878</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 066 239</b>	<b>41 064 878</b>

ank=20240705:2024070804360

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst

48 364 793

disponeras så att  
till aktieägare utdelas  
i ny räkning överföres

2 500 000

45 864 793

48 364 793

**Not 23 Ställda säkerheter  
Koncernen**

2023-12-31

2022-12-31

Företagsinteckning

271 957 000

292 175 000

271 957 000

292 175 000

**Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

271 957 000

292 175 000

271 957 000

292 175 000

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen  
Moderbolaget**

Kriget i Ukraina har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning eller resultat.

Embryo Aktiefbolag  
Org.nr 556225-2584

22 (22)

Örebro

Per Andersson  
Ordförande

Anders Carlsson

Johan Willerman  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

ank=20240705;2024070804362

# Deltagare

**EMBRYO AKTIEBOLAG** 556225-2584 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurt Anders Carlsson

Anders Carlsson

2024-06-24 09:50:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Anders Willerman

Johan Willerman

2024-06-24 09:37:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Andersson

Per Andersson

2024-06-24 11:57:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**HANS OLSSON** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

2024-06-24 13:13:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**HELENA RUNDQVIST** Sverige

Granskare

Helena Rundqvist

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmande  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Embryo AB, org.nr 556225-2584

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Embryo AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Embryo AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-24 14:01:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



enk=20240705:2024070804366