

Styrelsen
WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 21 juni 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-21



Gustav Dahlfors

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022– 31 december 2022

Styrelsen för WFB Stockholm Management AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor.

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget är ägt till 50% av Munich Re försäkringsverksamhet och med 50% av MEAG European Prime Opportunities. Bolaget äger fastigheten Bangårdsposten 1 i Stockholm Stad. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernmoder är Munich Re med säte i München. Deras årsredovisning finns att tillgå på www.munichre.com.

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter.

Bolaget har ej haft några anställda under året. Någon ersättning till styrelse har inte heller erlagts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2022 har väsentligt påverkat företaget ställning och resultat genom väsentligt ökade rörelsekostnader. Stigande elpriser har resulterat i en väsentlig påverkan av fastighetskostnaden.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekterna av inflationsutvecklingen förväntas påverka företaget med fortsatt höga priser för energiförbrukning och ökade driftskostnader.

Finansiell riskhantering

Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

Kundkreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

Flerårsöversikt*	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	163 127	175 664	171 916	158 731
Resultat efter finansnetto	51 739	76 568	72 685	54 990
Balansomslutning	961 970	975 698	1 043 122	1 011 267
Soliditet (%)	69,7%	67,6%	63,1%	59,2%
Antal anställda	0	0	0	0

För definition av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	629 408 129
Årets resultat	41 116 556
	670 524 685

disponeras så att

till aktieägare utdelas (41 116,56 kronor per aktie)	41 116 556
i ny räkning överföres	629 408 129
	670 524 685

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 68,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstutdelningen 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 17 Kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln) Utdelningen kommer att bokas upp som en skuld och regleras framgent.

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4, 5	163 127	175 664
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-49 515	-35 605
Driftnetto		113 612	140 058
Avskrivningar		-36 241	-35 801
Bruttoresultat		77 371	104 258
Administrationskostnader		-7 420	-7 283
Rörelseresultat		69 950	96 975
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 216	-20 408
Summa resultat från finansiella poster		-18 211	-20 407
Resultat efter finansiella poster		51 739	76 568
Skatt på årets resultat	10	-10 622	-15 942
Årets resultat		41 117	60 626

ank=20230630;2023070306830

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

11

Förvaltningsfastigheter

825 644

843 116

Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

5 500

1 347

Inventarier

91

0

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

10

0

0

Andra långfristiga fordringar

12

4 355

2 308

Summa anläggningstillgångar

835 590

846 771

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

3 984

2 895

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

18 465

20 492

22 449

23 386

Kassa och bank

103 931

105 541

Summa omsättningstillgångar

126 380

128 927

Summa tillgångar

961 970

975 698

ank=20230630;202307030683

WFB Stockholm Management AB
Org.nr 556555-2279

ank=20230630;2023070306832

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		629 408	598 782
Årets resultat		41 117	60 626
		670 524	659 408
Summa eget kapital		670 644	659 528
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	7 318	9 771
Summa avsättningar		7 318	9 771
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	204 880	236 880
Summa långfristiga skulder		204 880	236 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	69
Skulder till koncernföretag		32 000	32 000
Aktuella skatteskulder		4 044	5 340
Övriga kortfristiga skulder		10 693	8 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	32 390	23 730
Summa kortfristiga skulder		79 128	69 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		961 970	975 698

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	20	658 542	658 662
Årets resultat			60 626	60 626
Utdelning			-59 760	-59 760
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	20	659 408	659 528

Tkr	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	20	659 408	659 528
Årets resultat			41 117	41 117
Utdelning			-30 000	-30 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	20	670 525	670 645

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster	20	51 739	76 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		36 241	35 801
Ej betalda räntekostnader		1 377	1 563
Betald inkomstskatt		-14 372	-33 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		74 986	80 669
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-1 110	24 427
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-69	69
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		9 597	-20 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 404	84 563
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter /pågående arbete		-23 014	-1 935
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 014	-1 935
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Utdelningar/återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-30 000	-59 760
Amortering av lån		-32 000	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 000	-91 760
Årets kassaflöde		-1 610	-9 132
Likvida medel i början av året		105 541	114 673
Likvida medel vid årets slut*		103 931	105 541
<i>*Likvida medel består av:</i>			
Kassa och bank		103 931	105 541
Belopp vid årets slut		103 931	105 541

Tilläggsupplysningar

Not 1 **Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och är oförändrade mot föregående år.

Not 2 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Bolaget redovisar uppskjuten skattefordran hänförlig till ackumulerade skattemässiga underskott. Underskotten kommer sannolikt att kunna utnyttjas mot skattepliktiga resultat i koncernen i framtiden.

Not 3 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

ank=20230630;2023070306836

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	Antal år
Fasad	50 år
Kyla, VA, värme och tak	40 år
Styr/regler, hissar	20 år
Elektricitet, sprinklersystem	30 år
Ventilationssystem	25 år
Hyregästanpassningar	Kontraktstidens längd

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.

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda verkliga värde beräknat enligt informationen i not 11.

Leasing

Leasetagare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Leasegivare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasegivare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella tillgångar / skulder - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte redovisa finansiella instrument till verkligt värde utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med Kapitel 11 - Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde - i BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiv ränte-metoden.

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiv ränte-metoden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

-En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

-En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Definition av nyckeltal

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 4 Uppgifter om köp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp	0%	0%
Försäljning	0%	0%

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Not 5 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor med fast hyra samt avtalad indexuppräknig.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022	2021
Mindre än 1 år	183 578	132 338
1 - 5 år	828 367	558 624
Mer än 5 år	136 692	182 855
Framtida hyresinbetalningar	1 148 637	873 816

Variabla delen av årets intäkter uppgår till 0 kr (0kr).

Not 6 **Direkta fastighetskostnader**

	2022	2021
Drift	-18 670	-15 698
Underhåll	-4 885	-1 878
Fastighetsskatt	-25 960	-18 030
Summa direkta fastighetskostnader	-49 515	-35 605

Not 7 **Arvoden till revisorer**

	2022	2021
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	84	98
Skatterådgivning	0	0
Totala arvoden till Ernst & Young	84	98
Revisionsnära konsulttjänster	0	101
Skatterådgivning till övriga revisionsfirmor	407	238
Summa arvoden till revisorer	491	437

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, bank	0	0
Övrigt	5	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-18 215	-20 405
Övrigt	-1	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-18 216	-20 408

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-13 076	-18 144
Uppskjuten skatt	2 454	2 202
Summa redovisad skatt	-10 622	-15 942

	2022	2021
Avstämning av effektiv skattesats		
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-10 658	-15 773
Ej avdragsgilla kostnader	-82	-51
Effekt av justerat underskottsavdrag tidigare år	0	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	118	-121
Effekt av ny skattesats	0	3
Summa redovisad skatt	-10 622	-15 942

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran 2021-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31
Differenser avseende:				
Avskrivning av förvaltningsfastigheter		-7 318		-9 771
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	0		0	
Uppskjutna skatter netto	0	-7 318	0	-9 771

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Not 11 **Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 405 053	1 404 465
Tillkommande utgifter	18 754	589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 423 807	1 405 053
Ingående ackumulerade avskrivningar	-561 937	-526 137
Årets avskrivning	-36 226	-35 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 163	-561 937
Utgående redovisat värde	825 644	843 116

Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 347	0
Inköp	4 153	1 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500	1 347

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna bedöms uppgå till 3 390 000 Tkr (3 380 000 Tkr). Värderingen av bolagets fastighet har skett genom en extern värdering.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger. Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

Not 12 **Andra långfristiga fordringar**

Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	2 308	2 806
Årets förändring	2 047	-498
Utgående värde	4 355	2 308

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Not 13 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

Kundkreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

Not 14 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	32 000	32 000
Mellan 1 och 5 år	128 000	128 000
Senare än 5 år	76 880	108 880
Summa	236 880	268 880

Not 15 Operationella leasingåtaganden - Företaget som hyrestagare

Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	582	753
Periodisering av hyresrabatter	17 883	19 739
Summa	18 465	20 492

Not 17 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital består av 1 000 aktier med ett kvotvärde på 100kr per aktie

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

ank=20230630;2023070306843

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	29 157	20 741
Upplupna räntekostnader till koncernföretag	1 377	1 563
Övriga poster	1 856	1 426
Summa	32 390	23 730

Not 19 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Spärrade bankmedel	3 466	3 466
Summa	3 466	3 466
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 **Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-18 216	-20 408
Summa	-18 212	-20 407

Not 21 **Vinstdisposition**

	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserade vinstmedel	629 408
Årets resultat	41 117
Summa	670 524
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
till aktieägare utdelas (41 116,56 kronor per aktie)	41 117
I ny räkning överförs	629 407
Summa	670 524

WFB Stockholm Management AB

Org.nr 556555-2279

Not 22 **Väsentliga händelser efter årets utgång**

Det finns vid räkenskapsårets slut fortfarande indikationer på att inflationen kommer att stiga och detta kommer bland annat påverka energipriserna.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Gustav Dahlfors

Ordförande

Daniel Parry

Johan Gustavsson

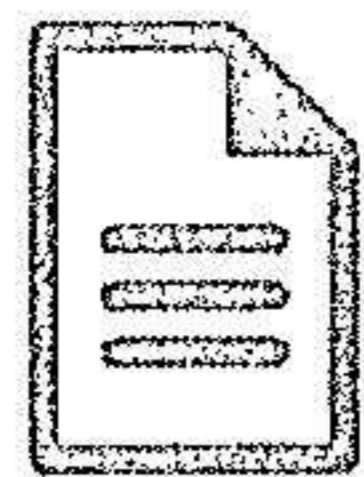
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Ernst & Young

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 juni 2023

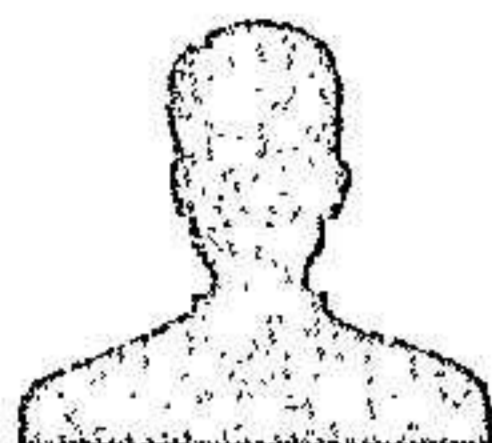


Årsredovisning WFB 2022 - elektronisk underskrift.pdf

(408233 byte)
 SHA-512: 0edf556052fce27368e214b30709bcc5a549d
 b6a3b9e3f5e7f9b68317bf244fafedfe5bea37777ab2c3
 f254fbd19efa2af6f6354fd35dce4c2ab51dfae558fad

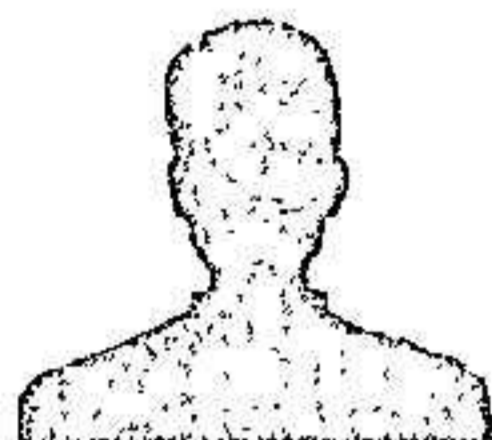
Underskrifter

2023-06-12 10:31:19 (CET)

**Gustav Dahlfors**

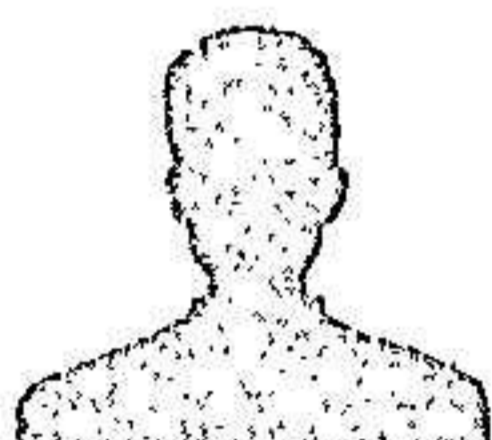
gustav.dahlfors@newsec.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 10:49:44 (CET)

**Daniel Parry**

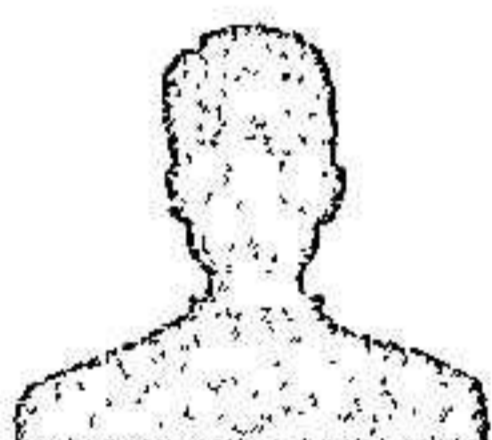
daniel.parry@newsec.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 10:32:01 (CET)

**Johan Gustavsson**

johan.gustavsson@landahl.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-12 13:33:29 (CET)

**Anders Linusson**

anders.linusson@se.ey.com
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning WFB 2022 elektronisk underskrift**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster
 Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
 25467c86f979a11fe9f0c1459bbe5dcb1339bf91d31babc9cc6dd20462720d33ac697d1f5e1da1f1a5aa7d712a9d9905e21f9c38be1d7604a5ca09cec3586
 1

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i WFB Stockholm Management AB, org.nr 556555-2279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av WFB Stockholm Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till WFB Stockholm Management AB enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att 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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

ank=20230630:2023070506847

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till WFB Stockholm Management AB enligt god revisorsd 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 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.

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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Göteborg enligt datum i vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2023-06-12 11:34:07 UTC



ank=20230630;2023070506848

Penneo dokumentnyckel: UQ1N-N8EIF-MO106-XMJQJ-PF1HZ-TA5U2

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>