

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Wählin Fastigheter AB**  
556223-3550  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Wählin Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023-06-29



Leif Wählin

Styrelsen och verkställande direktören för Wählin Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Wählin Fastigheter AB med dotterbolag bedriver förvaltning och förädling av egna hyresfastigheter samt nyproduktion av huvudsakligen bostäder. Både fastighetsadministration och fastighetsskötsel hanteras av egen personal.

Totalt ägs och förvaltas 92 fastigheter med en uthyrbar yta på 219 000 kvm, varav 90% av ytan avser bostadslägenheter. Per årsskiftet 2022/2023 fanns det 3 874 hyresobjekt, varav 3 630 är lägenheter och 244 lokaler.

Lägenheterna är belägna i Stockholm 47%, Sundbyberg 24%, Solna 17%, Märsta/Knivsta 11% och Danderyd 1%.

Inom koncernen bedrivs även förvaltning och drift av golfanläggningar i Arlandastad och Ulriksdalsfältet.

### Medarbetare

Våra medarbetare är avgörande för vår framgång och vår arbetsplats ska präglas av ett sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla medarbetare ges möjlighet att påverka och utvecklas. Under året har vi haft ett mätverktyg, Winningtemp, där vi löpande kunnat följa våra medarbetares välmående, engagemang, personliga utveckling och arbetssituation. Vi har även tagit fram kompetens- och utbildningsplaner, där varje medarbetare går igenom sina utbildnings- och kompetensbehov på sitt medarbetarsamtal.

### Våra hyresgäster

Under året har vi utfört en kundundersökning och frågat vad hyresgästerna tycker om Wählin Fastigheter som hyresvärd. 71,1% av hyresgästerna svarade på undersökningen. Resultatet visade att våra hyresgäster har stort förtroende för Wählin som hyresvärd och att vi levererar en bra förvaltningskvalitet. Vårt serviceindex i kundundersökningen visade 83,4%, vilket är 2% över branschmedelvärdet. Undersökningen visade också att vi var extra bra på trygghetsfrågor och i kontakterna med våra hyresgäster. Förvaltningen kommer använda mätningen för att ytterligare förbättra förvaltningskvaliteten med fokus på trygghet, att det ska vara rent och snyggt i fastigheterna samt, hjälp när det behövs och att vi tar kunden på allvar.

### Driftekonomi

Vi håller på att bygga en digital infrastruktur där samtliga fastigheter ska vara uppkopplade för att centralt kunna övervaka vår styr- och reglerutrustning. Syftet är att vi på så sett snabbt ska kunna upptäcka avvikelser i förbrukning samt bättre kunna driftoptimera våra fastigheter. Då kostnaden för köpt energi har ökat kraftigt det gångna året och indikationen är att kostnaden fortsatt kommer vara hög, arbetar vi löpande med att identifiera energiprojekt i våra fastigheter så som solceller, vattenspar, tilläggsisolering mm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens verksamheter har utvecklats väl under året, trots kraftigt stigande inflation och därmed kostnadsökningar i såväl bostadsproduktionen som vad gäller driftkostnader i förvaltningen. Räntekostnaderna har också ökat men Wåhlin kan trots det redovisa en genomsnittsränta för året på 1,6%. En stark arbetsmarknad och låg arbetslöshet bidrar till fortsatt mycket låga vakanser.

Vid styrelsemötet den 7 februari beslutade styrelsen att utse Mikael Röjdemark till ny VD för koncernen med tillträde under juni månad. Han har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som Förvaltningschef på Victoriahem och dessförinnan har Mikael innehaft olika tjänster inom bland andra Stena Fastigheter och Einar Mattsson.

I februari startade ett byggprojekt gällande vår fastighet Kassören 17 på Fredsgatan i Sundbyberg med 16 lägenheter och några lokaler. Byggnaden totalrenoveras och inflyttning beräknas till maj 2023.

Det som har betytt mest för verksamhetsutvecklingen under 2022 är en nyproduktion på fastigheten Bellona 5 i Solna som färdigställdes under första kvartalet med 100 lägenheter, förskola, gruppboende och övriga lokaler.

I juni var det dags för inflyttning av 22 lägenheter på fastigheten Kansliskrivaren 6, belägen på Emågatan i Bagarmossen. Projektet var en totalrenovering där Wåhlin inte hade några kvarboende under byggtiden.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari har Wåhlin byggt klart en nyproduktion av 14 bostadsrätter på fastigheten Ståthållaren 4 i Stocksund. Samtliga bostadsrätter i Brf Trappvägen 3 har upplåtits på ett koncernbolag, Wåhlin Invest AB, som har börjat försäljning av lägenheterna på marknaden via Magnusson Mäkleri AB.

I februari 2023 startades ett totalrenoveringsprojekt på Järnvägsgatan i Sundbyberg av fastigheten Posten. Det avser 22 lägenheter och 1 lokal och byggtiden beräknas till omkring 1 år.

### Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen bedömer att rörelseresultat och ekonomisk ställning kommer att utvecklas positivt.

Räntekostnaderna kommer däremot att öka väsentligt jämfört med föregående år, men kommer att täckas med god marginal tack vare låg belåningsgrad och stabila kassaflöden i koncernen.

Wåhlin Fastigheter har en låg risknivå i verksamheten, men det finns ändå områden med relativ risk och osäkerhet, vilket kommenteras nedan.

Hysesintäkter - vi renoverar och underhåller våra fastigheter som finns i bra lägen, vilket kommer att öka hyrorna över tid.

Vakanser - efterfrågan på bostäder bedöms vara mycket god under lång tid framöver, vilket minimerar vakansrisken. Innehavet av lokaler är begränsat.

Fastighetsvärden - värderingen påverkar inte verksamheten i någon större utsträckning, eftersom affärsidén är att behålla fastigheterna för långsiktig förvaltning. Risk för väsentliga nedskrivningar av bokförda värden på bostäder bedöms långsiktigt som mycket liten på vår marknad.

Byggkostnader - vi bygger endast då vi kan få en direktavkastning i enlighet med våra krav och vi äger samt förvaltar det som produceras. Företaget får en långsiktig värdetillväxt i stället för ett realiserat resultat, vilket medför att byggkostnaderna får en mindre påverkan över tid.

Finansiering - företaget har låg belåningsgrad, starka kassaflöden samt god soliditet. Goda långsiktiga relationer med våra banker samt att vi agerar efter en finanspolicy bidrar till att risken hålls under kontroll.

### Användande av finansiella instrument

Wählin Fastigheter AB är ett delvis lånefinansierat fastighetsbolag och därför har ränteutveckling och förändringar på kapitalmarknaden stor betydelse. Det finns en finanspolicy som reglerar risker relaterade till räntor, finansiering och likviditet.

Finanspolicyn fastställs av styrelsen och den övergripande målsättningen för finansförvaltningen är att;

- \* säkerställa företagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning
- \* anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- \* uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar
- \* upprätta ett gott anseende hos aktörer inom finansmarknaden.

Ränterisken hanteras genom att använda räntederivat, där finanspolicyn beskriver tillåtna instrument samt löptider. Räntebindningsstrategin uttrycks i en normportfölj i form av en förfallostruktur avseende räntebindning, uttryckt per löptidsintervall, som beskriver den strategi som bäst passar verksamheten och önskad risknivå.

Finansieringsrisken hanteras genom att lån ska upptas i tre banker och att låneförfall fördelas jämnt över kalenderåret.

Likviditetsrisken hanteras genom att säkerställa en god betalningsförmåga på kort sikt genom att vid varje tidpunkt åtminstone ha motsvarande 20 Mkr i likvida medel tillgängligt för verksamhetens drift. Med likvida medel avses inlåning i bank, outnyttjade checkräkningskrediter och räntebärande värdepapper.

Utvärdering och uppdatering av företagets finanspolicy sker årligen av styrelsen samt bevakas löpande av finansavdelningen.

### Andra icke-finansiella upplysningar

Det finns ingen ytterligare information av väsentlig betydelse för företagets verksamhet.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Leif Wählin	675 000	202 500
Chanette Watz	75 000	7 500
<b>Summa</b>	<b>750 000</b>	<b>210 000</b>

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	422 539	394 092	352 311	332 109	324 359
Resultat av fastighets- /dotterbolagsförsäljning	0	63 994	0	-10	66 126
Resultat efter finansiella poster	99 805	179 693	108 342	57 557	171 675
Eget kapital	1 298 857	1 249 829	1 115 209	1 049 552	1 024 417
Balansomslutning	5 219 832	4 920 722	4 598 884	3 956 225	3 547 986
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	301 462	280 492	266 056	257 595	260 216
Resultat av fastighets- /dotterbolagsförsäljning	0	51	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	106 579	81 629	81 809	36 872	86 935
Balansomslutning	4 740 189	5 064 070	4 533 215	3 653 218	2 983 191

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Innehav utan bestäm- mande inflytande</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	75 000	1 174 320	509	1 249 829
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning till moderbolagets ägare		-25 000		-25 000
Utdelning till ägare utan bestämmande inflytande			-489	-489
Årets resultat		74 214	303	74 517
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 000</b>	<b>1 223 534</b>	<b>323</b>	<b>1 298 857</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	75 000	824 936	71 933	971 869
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-25 000		-25 000
Balanseras i ny räkning		71 933	-71 933	0
Avrundningsdifferens		1		1
Årets resultat			96 492	96 492
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 000</b>	<b>871 870</b>	<b>96 492</b>	<b>1 043 362</b>

20230719641



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	871 869 642
årets vinst	96 492 399
	<b>968 362 041</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överföres	943 362 041
	<b>968 362 041</b>

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

Till grund för sitt förslag till utdelning har styrelsen enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen, med beaktande av 17 kap. 3 § andra och tredje styckena Aktiebolagslagen, bedömt bolagets likviditet, ekonomisk ställning i övrigt samt förmågan att på sikt infria sina åtaganden. Styrelsen har också tagit hänsyn till bolagets ställning i övrigt. Styrelsen har därvid tagit hänsyn till kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets ekonomiska ställning.

Den föreslagna utdelningen begränsar inte bolagets investeringsförmåga eller likviditetsbehov. Sammanfattningsvis så bedömer styrelsen att den föreslagna utdelningen är väl avvägd med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker samt bolagets kapitalbehov.

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

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1, 2	422 539	394 092
Kostnad för produktion och förvaltning	3, 4	-223 753	-196 719
Kostnad för sålda varor och tjänster		-13 361	-12 908
<b>Bruttoresultat</b>		<b>185 425</b>	<b>184 465</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 5	-31 032	-34 013
Resultat av fastighets- och dotterföretagsförsäljningar		0	63 994
Övriga rörelseintäkter		1 380	2 441
Övriga rörelsekostnader	6	-4 000	-4 000
<b>Rörelseresultat</b>	1, 7, 8, 9	<b>151 773</b>	<b>212 887</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 950	3 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	182	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-54 100	-36 293
		<b>-51 968</b>	<b>-33 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>99 805</b>	<b>179 693</b>
Skatt på årets resultat	13	-25 288	-24 496
<b>Årets resultat</b>		<b>74 517</b>	<b>155 197</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		74 214	154 708
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		303	489

2023070719642



## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 14, 15	4 539 766	4 122 644
Golfbana	8, 16	1 513	1 638
Inventarier, verktyg och installationer	8, 17	9 837	7 911
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	579 883	661 939
		<b>5 130 999</b>	<b>4 794 132</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	26 065	19 020
Andra långfristiga fordringar	21	125	165
		<b>26 190</b>	<b>19 185</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 157 189</b>	<b>4 813 317</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Färdiga varor och handelsvaror		315	243
--------------------------------	--	-----	-----

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		400	668
Aktuella skattefordringar		13 332	1 590
Övriga fordringar		1 200	25 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 832	5 625
		<b>22 764</b>	<b>33 816</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 564</b>	<b>73 346</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**5 219 832**                      **4 920 722**

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		75 000	75 000
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		1 223 534	1 174 320
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 298 534</b>	<b>1 249 320</b>

#### Eget kapital hänförligt till aktieägare utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		323	509
-------------------------------------	--	-----	-----

<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 298 857</b>	<b>1 249 829</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	23	203 449	179 598
-----------------------------------	----	---------	---------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25	3 549 500	3 354 500
Övriga skulder		31 268	1 112
		<b>3 580 768</b>	<b>3 355 612</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		21 339	26 347
Aktuella skatteskulder		657	2 457
Övriga skulder		27 585	32 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	87 177	74 316
		<b>136 758</b>	<b>135 683</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 219 832</b>	<b>4 920 722</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

2023070719643



## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		151 773	212 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	99 366	19 668
Erhållen ränta		182	4
Erlagd ränta		-49 462	-36 377
Betald skatt		-15 648	-15 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>186 211</b>	<b>180 437</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-72	105
Förändring av kortfristiga fordringar		23 463	6 687
Förändring av kortfristiga skulder		-1 763	-6 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>207 839</b>	<b>180 735</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-436 408	-424 613
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		175	449
Utdelning		749	754
Försäljning av dotterföretag		0	96 865
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-42 776	-26 837
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 932	35 977
Förändring av andra långfristiga fordringar		40	40
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-441 288</b>	<b>-317 365</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 000	200 000
Amortering av lån		-5 000	0
Förändring av övriga långfristiga skulder		30 156	35
Utdelning till moderbolagets ägare		-25 000	-20 000
Utdelning till ägare utan bestämmande inflytande		-489	-577
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>199 667</b>	<b>179 458</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-33 782</b>	<b>42 828</b>
Likvida medel vid årets början		73 346	30 518
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28, 29	<b>39 564</b>	<b>73 346</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1, 2	301 462	280 492
Förvaltningskostnader	3, 4	-158 686	-143 128
<b>Bruttoresultat</b>		<b>142 776</b>	<b>137 364</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 5	-27 263	-30 235
Övriga rörelseintäkter		3 525	3 437
Övriga rörelsekostnader	6	-2 000	-2 000
		<b>-25 738</b>	<b>-28 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1, 7, 8, 9, 30	<b>117 038</b>	<b>108 566</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	31 957	2 957
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 953	3 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 799	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-46 168	-35 236
		<b>-10 459</b>	<b>-26 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 579</b>	<b>81 629</b>
Bokslutsdispositioner	32	13 370	8 441
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 949</b>	<b>90 070</b>
Skatt på årets resultat	13	-23 457	-18 137
<b>Årets resultat</b>		<b>96 492</b>	<b>71 933</b>

2023070719644



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 14, 15	2 814 828	2 371 743
Inventarier, verktyg och installationer	8, 17	2 625	2 683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	46 255	397 303
		<b>2 863 708</b>	<b>2 771 729</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	33, 34	1 374 267	1 248 604
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	25 765	18 720
Andra långfristiga fordringar	21	125	165
		<b>1 400 157</b>	<b>1 267 489</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 263 865</b>	<b>4 039 218</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		93	258
Fordringar hos koncernföretag		420 290	941 758
Aktuella skattefordringar		11 993	1 184
Övriga fordringar		2	7 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6 181	3 581
		<b>438 559</b>	<b>954 459</b>

##### *Kassa och bank*

		37 765	70 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>476 324</b>	<b>1 024 852</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 740 189                      5 064 070**



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

**Not                      2022-12-31                      2021-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	35, 36		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		75 000	75 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		871 870	824 936
Årets resultat		96 492	71 933
		<b>968 362</b>	<b>896 869</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 043 362</b>	<b>971 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	37	76 982	92 031
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	23	158 489	135 389
<b>Långfristiga skulder</b>	24		
Skulder till kreditinstitut	25	2 967 000	2 872 000
Övriga skulder		30 944	791
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 997 944</b>	<b>2 872 791</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 541	12 470
Skulder till koncernföretag		384 577	913 114
Övriga skulder		23 356	26 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	41 938	39 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>463 412</b>	<b>991 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 740 189</b>	<b>5 064 070</b>

2023070719645



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		117 038	108 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	60 067	49 083
Erhållen ränta		1 799	2 247
Erlagd ränta		-42 418	-35 177
Betald skatt		-13 631	-14 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>122 855</b>	<b>110 426</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		529 174	-265 188
Förändring av kortfristiga skulder		-532 328	363 857
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>119 701</b>	<b>209 095</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-152 221	-182 329
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		175	449
Utdelning		32 707	3 711
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-42 776	-26 837
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 935	35 977
Förändring andra långfristiga fordringar		40	40
Försäljning av dotterföretag		0	148
Investering av dotterföretag		-50	-100
Lämnade aktieägartillskott		-145 613	-96 450
Återbetalda aktieägartillskott		20 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-250 803</b>	<b>-265 391</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		100 000	100 000
Amortering av lån		-5 000	0
Utbetald utdelning		-25 000	-20 000
Förändring övriga långfristiga skulder		30 153	-27
Erhållna eller lämnade koncernbidrag		-1 679	19 631
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>98 474</b>	<b>99 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-32 628</b>	<b>43 308</b>
Likvida medel vid årets början		70 393	27 085
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28, 29	<b>37 765</b>	<b>70 393</b>

## Noter

Tkr

### 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 redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att det ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget, och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna redovisas i den period hyran avser.

#### Koncernredovisning

##### Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

##### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvade tillgångar och skulder tas upp till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på dotterföretagsandelarna. Skillnaden mellan köpeskillingen och det förvärvade bolagets egna kapital redovisas i förekommande fall som goodwill.

Koncernens egna kapital omfattar moderföretagets egna kapital och den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital.

### ***Innehav utan bestämmande inflytande***

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till eget kapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital.

Vid förvärv av dotterföretag värderas den andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder som är hänförlig till aktieägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Moderföretagets successiva förvärv och avyttringar av dotterföretagsandelar efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles redovisas inom eget kapital som transaktioner mellan ägarna så länge moderföretagets bestämmande inflytande består.

### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

## **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

### **Anläggningstillgångar**

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

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

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

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

### ***Andelar i koncernföretag***

I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

### **Säkringsredovisning**

För att säkra företaget avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswapar ingåtts. Ränteswaparna utgör därmed säkringsinstrument. Företaget har dokumenterat mål och strategi för riskhantering. Företagets bedömning är dels att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen och dels att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats.

Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållandet består. Uppgift om ränteswaparnas verkliga värde lämnas i not.

### **Leasing**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har endast operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt med eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

2023070719647

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Beträffande pensioner efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda pensionsplaner. För dessa betalar företaget fastställda avgifter till separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

**Not 1 Nettoomsättning och rörelseresultat  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	399 933	370 336
Drift Golfbana	20 384	22 118
Byggrörelse	2 222	1 638
	<b>422 539</b>	<b>394 092</b>
<b>Rörelseresultat per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	149 779	208 179
Drift Golfbana	1 944	4 482
Byggrörelse	0	9
Fastighetsskötsel	50	217
	<b>151 773</b>	<b>212 887</b>

Geografiskt avser nettoomsättningen och rörelseresultatet till sin helhet Sverige.

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	301 462	280 492
	<b>301 462</b>	<b>280 492</b>
<b>Rörelseresultat per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	117 038	108 566
	<b>117 038</b>	<b>108 566</b>

Geografiskt avser nettoomsättningen och rörelseresultatet till sin helhet Sverige.

## Not 2 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning Koncernen

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

	2022	2021
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	123 260	113 785
Inom 2-5 år från balansdagen	54 733	49 887
Senare än 5 år från balansdagen	57 177	54 963
	<b>235 170</b>	<b>218 635</b>

### Variabla hyror som ingår i räkenskapsårets nettoomsättning

Omsättningsbaserade hyror	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernens hyreskontrakt avser till 95% bostäder. Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

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

## Moderbolaget

	2022	2021
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	95 476	86 859
Inom 2-5 år från balansdagen	45 344	41 744
Senare än 5 år från balansdagen	52 545	49 607
	<b>193 365</b>	<b>178 210</b>

### Variabla hyror som ingår i räkenskapsårets nettoomsättning

Omsättningsbaserade hyror	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Moderbolagets hyreskontrakt avser till 95% bostäder. Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

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

**Not 3 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	21	22
Män	31	32
	<b>52</b>	<b>54</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	5 196	4 821
Övriga anställda	26 718	27 071
	<b>31 914</b>	<b>31 892</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	835	898
Pensionskostnader för övriga anställda	2 230	3 259
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 904	10 745
	<b>13 969</b>	<b>14 902</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>45 883</b>	<b>46 794</b>

**Avtal om avgångsvederlag**

Avtalat avgångsvederlag med moderbolagets VD uppgår till 6 månadslöner.

Avtalat avgångsvederlag gällande VD i Arlandastad Golf AB uppgår till 6 månadslöner.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	18 %	18 %
Andel män i styrelsen	82 %	82 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %

## Moderbolaget

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	14	14
Män	3	5
	<b>17</b>	<b>19</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	4 401	3 585
Övriga anställda	10 968	12 993
	<b>15 369</b>	<b>16 578</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	641	704
Pensionskostnader för övriga anställda	1 058	2 164
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 761	5 686
	<b>6 460</b>	<b>8 554</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 829</b>	<b>25 132</b>
Avtal om avgångsvederlag		
Avtalat avgångsvederlag med moderbolagets tillförordnade VD uppgår till 6 månadslöner.		
Avtalat avgångsvederlag gällande VD i Arlandastad Golf AB uppgår till 6 månadslöner.		
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

**Not 4 Kostnader för produktion och förvaltning  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Produktion och förvaltning	22 717	19 019
Fastighetsskötsel	9 943	8 991
Reparationer	16 753	16 473
Värmekostnader	26 781	25 082
Fastighetsskatt	8 543	7 814
Övriga driftkostnader	41 871	38 307
Avskrivningar	97 145	81 033
	<b>223 753</b>	<b>196 719</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	21 457	20 086
Reparationer	14 801	15 076
Värmekostnader	20 905	20 316
Fastighetsskatt	6 295	5 342
Övriga driftkostnader	35 773	33 520
Avskrivningar	59 455	48 788
	<b>158 686</b>	<b>143 128</b>

2023070719650



## Not 5 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.

	2022	2021
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdrag	720	629
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	4	0
Övriga tjänster	9	0
	<b>733</b>	<b>629</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdrag	385	373
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	4	0
Övriga tjänster	9	0
	<b>398</b>	<b>373</b>

## Not 6 Övriga rörelsekostnader Koncernen

	2022	2021
Pantbrevskostnader	4 000	4 000
	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Pantbrevskostnader	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 7 Leasing, leasetagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 811 Tkr (797 Tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	747	698
Senare än ett år men inom fem år	1 516	1 311
Senare än fem år	1 607	1 427
	<b>3 870</b>	<b>3 436</b>

### Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 2 162 Tkr (2 130 Tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	1 667	1 656
Senare än ett år men inom fem år	928	651
Senare än fem år	1 335	1 060
	<b>3 930</b>	<b>3 367</b>

### Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar Koncernen Moderbolaget

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

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

**Not 9 Avskrivningar fördelade per funktion  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostnad produktion och förvaltning	97 145	81 033
Sålda varor och tjänster	1 394	2 145
Försäljnings- och administrationskostnader	1 002	933
	<b>99 541</b>	<b>84 111</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostnad produktion och förvaltning	59 455	48 788
Försäljnings- och administrationskostnader	787	744
	<b>60 242</b>	<b>49 532</b>

**Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna utdelningar	749	754
Realisationsresultat	1 201	2 341
	<b>1 950</b>	<b>3 095</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna utdelningar	749	754
Realisationsresultat	1 204	2 341
	<b>1 953</b>	<b>3 095</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga ränteintäkter	182	4
	<b>182</b>	<b>4</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	1 622	2 243
Övriga ränteintäkter	177	4
	<b>1 799</b>	<b>2 247</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga räntekostnader	54 100	36 293
	<b>54 100</b>	<b>36 293</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	1 273	2 767
Övriga räntekostnader	44 895	32 469
	<b>46 168</b>	<b>35 236</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 437	-12 950
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-26 689	-9 307
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	2 838	-2 239
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-25 288</b>	<b>-24 496</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		99 805		179 693
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-20 561	20,6	-37 017
Ej avdragsgilla kostnader		-499		-177
Ej avdragsgilla negativa räntenetton		-4 614		0
Ej skattepliktiga intäkter		154		158
Ej skattepliktigt resultat vid försäljning av näringsbetingade andelar		0		6 155
Värdering av uppskjuten skatt på förvärvade temporära skillnader		144		6 462
Övriga skattemässiga justeringar		88		-77
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>25,3</b>	<b>-25 288</b>	<b>13,6</b>	<b>-24 496</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-357	-12 320
Justering avseende tidigare år	0	9
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 100	-5 826
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-23 457</b>	<b>-18 137</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		119 950		90 070
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-24 710	20,6	-18 554
Ej avdragsgilla kostnader		-476		-152
Ej skattepliktiga utdelningar på näringsbetingade andelar		6 583		599
Övriga ej skattepliktiga intäkter		154		158
Ej avdragsgillt negativt räntenetto		-4 614		0
Koncernutjämning räntenetto		-161		0
Övriga skattemässiga justeringar		-9		0
Schablonintäkt periodiseringsfond		-95		-83
Uppräknad belopp vid återföring av periodiseringsfond		-194		-105
Skattereduktion på inventarieköp		65		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>19,6</b>	<b>-23 457</b>	<b>20,1</b>	<b>-18 137</b>

**Not 14 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 816 954	4 143 338
Inköp	21 534	11 923
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 079
Omklassificeringar	492 443	711 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 330 931</b>	<b>4 816 954</b>
Ingående avskrivningar	-690 135	-611 357
Försäljningar/utrangeringar	0	1 982
Årets avskrivningar	-96 855	-80 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-786 990</b>	<b>-690 135</b>
Ingående nedskrivningar	-4 175	-4 175
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 175</b>	<b>-4 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 539 766</b>	<b>4 122 644</b>
Bokfört värde byggnader	3 922 335	3 509 667
Bokfört värde mark	617 431	612 977
	<b>4 539 766</b>	<b>4 122 644</b>
Statligt stöd som reducerat anskaffningsvärdet 32 460 (32 460).		

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 887 733	2 848 443
Inköp	11 898	4 880
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	490 407	34 410
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 390 038</b>	<b>2 887 733</b>
Ingående avskrivningar	-515 990	-467 492
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-59 220	-48 498
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-575 210</b>	<b>-515 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 814 828</b>	<b>2 371 743</b>
Bokfört värde byggnader	2 496 264	2 053 233
Bokfört värde mark	318 564	318 510
	<b>2 814 828</b>	<b>2 371 743</b>
Statligt stöd som reducerat anskaffningsvärdet 22 590 (22 590).		

**Not 15 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Totalt redovisat värde	4 381 539	3 896 084
Totalt verkligt värde	8 989 000	9 029 000

Värderingen är utförd enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav har bedömts till mellan 2,00-6,75% (1,75-6,50%).

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Totalt redovisat värde	2 813 890	2 293 262
Totalt verkligt värde	7 014 000	7 007 000

Värderingen är utförd enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav har bedömts till mellan 2,00-6,25% (2,00-6,00%).

**Not 16 Golfbana  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	42 287	42 241
Omklassificeringar	0	46
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 287</b>	<b>42 287</b>
Ingående avskrivningar	-40 649	-39 744
Årets avskrivningar	-125	-905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 774</b>	<b>-40 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 513</b>	<b>1 638</b>

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 624	42 201
Inköp	3 485	4 317
Försäljningar/utrangeringar	-987	-2 894
Omklassificeringar	1 001	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 123</b>	<b>43 624</b>
Ingående avskrivningar	-35 713	-36 156
Försäljningar/utrangeringar	987	2 894
Årets avskrivningar	-2 560	-2 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 286</b>	<b>-35 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 837</b>	<b>7 911</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 667	15 080
Inköp	964	1 569
Försäljningar/utrangeringar	-707	-1 982
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 924</b>	<b>14 667</b>
Ingående avskrivningar	-11 984	-12 932
Försäljningar/utrangeringar	707	1 982
Årets avskrivningar	-1 022	-1 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 299</b>	<b>-11 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 625</b>	<b>2 683</b>

2023070719654



**Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående nyanläggningar	661 939	965 381
Inköp	411 388	408 330
Omklassificeringar	-493 444	-711 772
	<b>579 883</b>	<b>661 939</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående nyanläggningar	397 303	255 833
Inköp	140 764	176 468
Omklassificeringar	-490 407	-34 410
Kostnadsfört	-1 405	-588
	<b>46 255</b>	<b>397 303</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 340	26 139
Inköp	42 776	26 837
Försäljningar	-35 731	-33 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 385</b>	<b>19 340</b>
Ingående nedskrivningar	-320	-320
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-320</b>	<b>-320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 065</b>	<b>19 020</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	18 720	25 519
Inköp	42 776	26 837
Försäljningar	-35 731	-33 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 765</b>	<b>18 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 765</b>	<b>18 720</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Noterade värdepapper	25 676	26 534
Onoterade värdepapper	300	
Kapitalförsäkringar	89	
	<b>26 065</b>	<b>26 534</b>

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Noterade värdepapper	25 676	26 534
Kapitalförsäkringar	89	
	<b>25 765</b>	<b>26 534</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lånefordringar	165	205
Amorteringar	-40	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>125</b>	<b>165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125</b>	<b>165</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lånefordringar	165	205
Amorteringar	-40	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>125</b>	<b>165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125</b>	<b>165</b>

2023070719655



**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	68	0
Försäkringspremier	1 874	1 725
Tomträttsavgälder	732	711
Övrigt	5 158	3 189
	<b>7 832</b>	<b>5 625</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	1 158	1 086
Tomträttsavgälder	732	711
Övrigt	4 291	1 784
	<b>6 181</b>	<b>3 581</b>

**Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-185 578	-185 578
Skattedel i obeskattade reserver i koncernföretagen	0	-17 871	-17 871
	<b>0</b>	<b>-203 449</b>	<b>-203 449</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-158 889	-158 889
Skattedel i obeskattade reserver i koncernföretagen	0	-20 709	-20 709
	<b>0</b>	<b>-179 598</b>	<b>-179 598</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-158 889	-26 689	-185 578
Skattedel i obeskattade reserver i koncernföretagen	-20 709	2 838	-17 871
	<b>-179 598</b>	<b>-23 851</b>	<b>-203 449</b>

**Moderbolaget**

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-158 489	-158 489
	<b>0</b>	<b>-158 489</b>	<b>-158 489</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-135 389	-135 389
	<b>0</b>	<b>-135 389</b>	<b>-135 389</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	-135 389	-23 100	-158 489
	<b>-135 389</b>	<b>-23 100</b>	<b>-158 489</b>

**Not 24 Långfristiga skulder  
Koncernen  
Moderbolaget**

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

**Not 25 Säkringsredovisning för ränterisker avseende fastighetslån  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Totalt verkligt värde på ränteswapar	30 860	11 154
	<b>30 860</b>	<b>11 154</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Totalt verkligt värde på ränteswapar	30 860	11 154
	<b>30 860</b>	<b>11 154</b>

Företaget har tecknat avtal om ränteswapar. Dessa klassificeras som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning. Värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas inte under den period då säkringsförhållandet består. Här lämnas uppgift om verkligt värde på säkringsinstrumenten. Se även information under Redovisningsprinciper ovan.

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hysesintäkter	33 306	32 643
Löner	4 361	4 887
Sociala avgifter	1 587	1 563
Räntor	7 314	2 676
Förutbetalda årsavgifter golf	3 604	3 721
Övriga poster	37 005	28 826
	<b>87 177</b>	<b>74 316</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hysesintäkter	24 947	24 707
Löner	1 832	2 588
Sociala avgifter	446	546
Räntor	5 999	2 249
Övriga poster	8 714	9 736
	<b>41 938</b>	<b>39 826</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	99 541	84 111
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-175	-449
Resultat vid försäljning av dotterföretag	0	-63 994
	<b>99 366</b>	<b>19 668</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	60 242	49 532
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-175	-449
	<b>60 067</b>	<b>49 083</b>

**Not 28 Likvida medel vid årets slut  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	39 564	73 346
	<b>39 564</b>	<b>73 346</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	37 765	70 393
	<b>37 765</b>	<b>70 393</b>

**Not 29 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 30 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	38,00 %	58,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,00 %	1,50 %

**Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna utdelningar	31 957	2 906
Resultat vid avyttringar	0	51
	<b>31 957</b>	<b>2 957</b>

2023070719657

**Not 32 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-684	-19 634
Mottagna koncernbidrag	6 888	20 784
Lämnade koncernbidrag	-8 567	-1 153
Förändring av överavskrivningar	29	-84
Återföring periodiseringsfond	15 704	8 528
	<b>13 370</b>	<b>8 441</b>

**Not 33 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 475 716	1 174 315
Inköp	50	100
Försäljningar	0	-148
Lämnade aktieägartillskott	145 613	301 450
Återbetalda aktieägartillskott	-20 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 601 379</b>	<b>1 475 716</b>
Ingående nedskrivningar	-227 112	-22 112
Årets nedskrivningar	0	-205 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-227 112</b>	<b>-227 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 374 267</b>	<b>1 248 604</b>

**Not 34 Direkt innehav  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- och röstandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Wählin Förvaltning och Projekt AB	100%	1 000	50 050
Arlandastad Golf AB	100%	1 000	27 800
Wählin Fastigheter i Märsta AB	100%	1 000	360 100
Ulriksdalsfältet Golf AB	80%	800	960
Wählin Invest AB	100%	1 000	27 420
Wählin Parkeringshuset AB	100%	500	33 050
Wählin Fastigheter i Ursvik AB	100%	500	812 050
Wählin Fastigheter Sparrisen KB	1%	1	138
Hallonporten AB	100%	50 000	52 986
Kolkajen AB	100%	500	650
Norslunda Old Course AB	100%	50 000	50
Nya Banan Norslunda AB	100%	50 000	50
Wählin Druvflädern AB	100%	500	8 963

1 374 267

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Wählin Förvaltning och Projekt AB	556245-2119	Stockholm
Arlandastad Golf AB	556386-8669	Stockholm
Wählin Fastigheter i Märsta AB	556673-3860	Stockholm
Ulriksdalsfältet Golf AB	556715-5055	Stockholm
Wählin Invest AB	556385-8595	Solna
Wählin Parkeringshuset AB	556865-2126	Solna
Wählin Fastigheter i Ursvik AB	556934-9748	Stockholm
Wählin Fastigheter Sparrisen KB	969646-8751	Solna
Hallonporten AB	559003-4145	Sundbyberg
Kolkajen AB	559176-7198	Solna
Norslunda Old Course AB	559340-8981	Solna
Nya Banan Norslunda AB	559340-9021	Solna
Wählin Druvflädern AB	559355-2705	Stockholm

**Not 35 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	150 000	100
Antal B-Aktier	600 000	100
	<b>750 000</b>	

**Not 36 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	871 870
årets vinst	96 492
	<b>968 362</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	25 000
i ny räkning överföres	943 362
	<b>968 362</b>

**Not 37 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	208	237
Periodiseringsfond 2016	0	15 704
Periodiseringsfond 2017	15 883	15 883
Periodiseringsfond 2018	19 988	19 988
Periodiseringsfond 2019	13 800	13 800
Periodiseringsfond 2020	6 784	6 784
Periodiseringsfond 2021	19 634	19 634
Periodiseringsfond 2022	684	0
	<b>76 982</b>	<b>92 031</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	16 525	19 845

**Not 38 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	28 065	64 489
	<b>28 065</b>	<b>64 489</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	28 065	64 304
Borgensförbindelser för koncernföretag	622 500	622 500
Fastighetsinteckningar övriga	0	0
	<b>650 565</b>	<b>686 804</b>

**Not 39 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 592 987	3 297 987
	<b>3 592 987</b>	<b>3 297 987</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 010 487	2 915 487
	<b>3 010 487</b>	<b>2 915 487</b>

Solna

Leif Wåhlin  
Styrelseordförande

Jörgen Engström

Chanette Watz

Curt Källströmer

Stig Karlsson

Lisa Spangenberg

Lars Gullikson

Mikael Röjdemark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mazars AB

Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493528810

## Dokument

556223-3550 Wåhlin Fastigheter AB 220101-221231  
Huvuddokument  
41 sidor  
Startades 2023-05-26 13:30:09 CEST (+0200) av Jane  
Andersson (JA)  
Färdigställt 2023-05-31 18:06:40 CEST (+0200)

## Initierare

Jane Andersson (JA)  
Wåhlin Fastigheter AB  
Org. nr 556223-3550  
j.andersson@wahlinfastigheter.se  
+46703001646

## Signerande parter

Leif Wåhlin (LW)  
Personnummer 420415-1270  
l.wahlin@wahlinfastigheter.se  
+46709519920



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
WÅHLIN"  
Signerade 2023-05-31 16:28:47 CEST (+0200)

Lars Gullikson (LG)  
Personnummer 630323-1556  
lars.gullikson@gmail.com  
+46706237306



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Erik Gullikson"  
Signerade 2023-05-31 08:08:45 CEST (+0200)

Jörgen Engström (JE)  
Personnummer 480623-0191  
jorgen.engstroem@gmail.com  
+46709519921



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo

Chanette Watz (CW)  
Personnummer 640909-1029  
mejla.chanette@hotmail.se  
+46708519397



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



# Verifikat

Transaktion 09222115557493528810

2023070719669

<p>Jörgen Engström" Signerade 2023-05-31 13:24:32 CEST (+0200)</p>	<p>"CHANETTE WATZ" Signerade 2023-05-31 14:26:13 CEST (+0200)</p>
<p>Curt Källströmer (CK) Personnummer 410828-8590 curt.kallstromer@gmail.com +46705451014</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Curt Åke Bertil Källströmer" Signerade 2023-05-31 15:46:47 CEST (+0200)</p>	<p>Stig Karlsson (SK) Personnummer 430421-6114 stigake.k@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Åke Ragnar Karlsson" Signerade 2023-05-31 15:55:31 CEST (+0200)</p>
<p>Lisa Spangenberg (LS) Personnummer 610405-0023 lisa.spangenberg@live.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa A K E Spangenberg" Signerade 2023-05-29 16:56:47 CEST (+0200)</p>	<p>Annika Larsson (AL) Mazars AB Personnummer 640529-2902 annika.larsson@mazars.se +46736203933</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA LARSSON" Signerade 2023-05-31 18:06:40 CEST (+0200)</p>
<p>Mikael Röjdemark (MR) Wählin Fastigheter AB Personnummer 690109-0172 m.rojdemark@wahlinfastigheter.se +46709519928</p> 	



# Verifikat

Transaktion 09222115557493528810

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle  
Mikael Röjdemark"  
Signerade 2023-05-29 08:13:58 CEST (+0200)*

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Wählin Fastigheter AB, Organisationsnummer 556223-3550

#### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wählin Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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

Våra 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 våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

OKL

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wåhlin Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

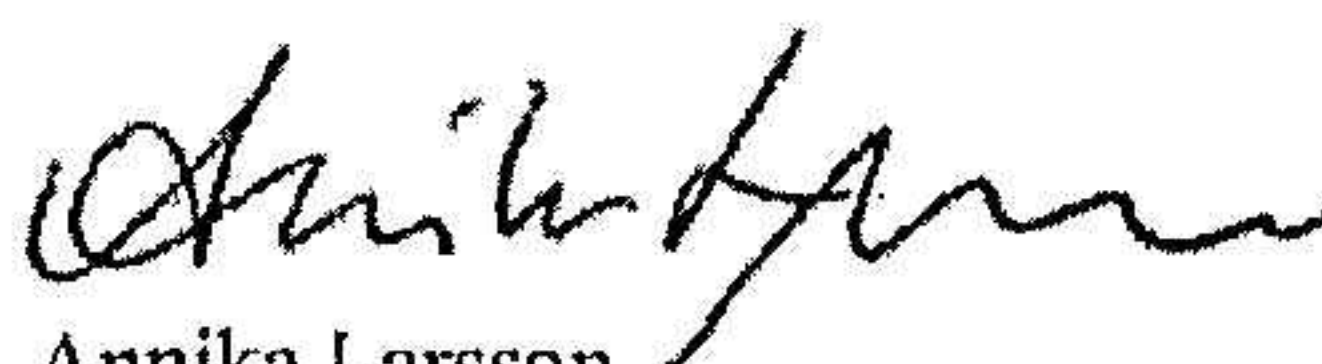
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-05-31

Mazars AB



Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# GÅVOBREV

---

Gåvogivare: Leif Wåhlin  
Pers nr: 420415-1270  
Bruksvägen 55  
165 65 Hässelby

Gåvomottagare: Leif Wåhlins Stiftelse  
Org nr: 802480-7433  
Box 1133  
171 22 Solna


Föremål för gåvan: Rätten till utdelning på 150 000 av gåvogivarens aktier (nr 10001-160000) i Wåhlin Fastigheter AB, org nr 556223-3550, vilken kan komma att beslutas på årsstämman 2023

---

Leif Wåhlin äger 675 000 aktier i Wåhlin Fastigheter AB, org nr 556223-3550, vilket motsvarar 90 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Leif Wåhlin överlåter härmed som gåva, före årsstämmans beslut om utdelning år 2023 avseende räkenskapsåret 2022 oåterkalleligen sin rätt till utdelning på ovannämnda aktier för aktuellt år.

Stockholm den 22 juni 2023

  
Leif Wåhlin

  
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# GÅVOBREV

---

Gåvogivare: Chanette Watz  
Pers nr: 640909-1029  
Drakslingan 15  
133 40 Sigtuna

Gåvomottagare: Leif Wåhlins Stiftelse  
Org nr: 802480-7433  
Box 1133  
171 22 Solna

Föremål för gåvan: Rätten till utdelning på 30 000 av gåvogivarens aktier (nr 676001-706000) i Wåhlin Fastigheter AB, org nr 556223-3550, vilken kan komma att beslutas på årsstämman 2023

---

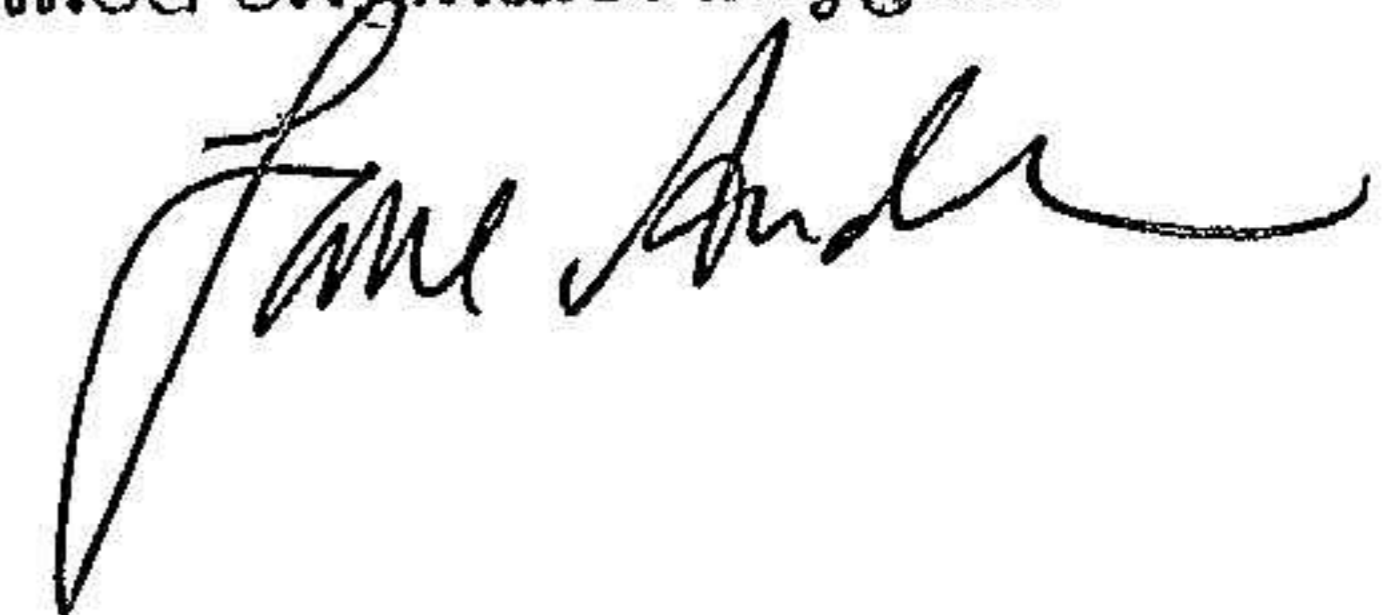
Chanette Watz äger 75 000 aktier i Wåhlin Fastigheter AB, org nr 556223-3550, vilket motsvarar 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Chanette Watz överlåter härmed som gåva, före årsstämmans beslut om utdelning år 2023 avseende räkenskapsåret 2022 oåterkalleligen sin rätt till utdelning på ovannämnda aktier för aktuellt år.

Stockholm den 22 juni 2023

  
Chanette Watz

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Служба государственной безопасности  
Российской Федерации