

# Årsredovisning

för

## O.M Wahlström Fastigheter AB

556867-3957

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Marcus Wahlström, Styrelseledamot  
2023-07-18

Styrelsen och verkställande direktören för O.M Wahlström Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 2011. Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning och bolaget innehar fem fastigheter i Arboga, två fastigheter i Nora och en fastighet i Lindesberg. Marcus Wahlström äger samtliga aktier i bolaget.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året förvärvat fastigheten Drabanten 3 i Arboga genom förvärv av dotterbolag och därpå följande fusion.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 359	6 600	6 398	6 234	4 286
Resultat efter finansiella poster	1 439	1 208	1 208	1 773	1 237
Balansomslutning	127 546	97 594	74 117	74 059	42 935
Soliditet (%)	34	44	32	31	36

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	35 308 470	4 806 963	708 079	40 873 512
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-500 000		-500 000
Balanseras i ny räkning			708 079	-708 079	0
Nettoeffekt efter skatt av avskrivning av uppskrivna tillgångar		-360 763	360 763		0
Årets resultat				647 575	647 575
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>34 947 707</b>	<b>5 375 805</b>	<b>647 575</b>	<b>41 021 087</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 375 805
årets vinst	647 575
	<b>6 023 380</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	700 000
i ny räkning överföres	5 323 380
	<b>6 023 380</b>

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

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

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 359 425	6 599 813
Övriga rörelseintäkter		405 500	0
		<b>8 764 925</b>	<b>6 599 813</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 334 834	-1 837 971
Övriga externa kostnader		-1 006 917	-709 735
Personalkostnader	2	-524 219	-469 948
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 021 972	-1 551 385
		<b>-5 887 942</b>	<b>-4 569 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 876 983</b>	<b>2 030 774</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 363	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 438 916	-822 348
		<b>-1 437 553</b>	<b>-822 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 439 430</b>	<b>1 208 426</b>
Bokslutsdispositioner	3	-507 835	-239 145
<b>Resultat före skatt</b>		<b>931 595</b>	<b>969 281</b>
Skatt på årets resultat	4	-284 020	-261 202
<b>Årets resultat</b>		<b>647 575</b>	<b>708 079</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	124 242 879	95 129 380
Inventarier, verktyg och installationer	6	285 773	573 641
		<b>124 528 652</b>	<b>95 703 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 528 652</b>	<b>95 703 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 420 950	1 621 468
Övriga fordringar		25 791	3 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 550	112 654
		<b>1 641 291</b>	<b>1 737 641</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 375 765	153 410
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 017 056</b>	<b>1 891 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 545 708</b>	<b>97 594 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	34 947 707	35 308 470
		<b>34 997 707</b>	<b>35 358 470</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 375 805	4 806 963
Årets resultat		647 575	708 079
		<b>6 023 380</b>	<b>5 515 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 021 087</b>	<b>40 873 512</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		3 217 455	2 709 620
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		9 622 286	9 729 552
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 622 286</b>	<b>9 729 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut		69 124 025	39 881 611
Övriga skulder		0	700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 124 025</b>	<b>40 581 611</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 342 612	1 338 546
Leverantörsskulder		873 531	470 216
Aktuella skatteskulder		113 819	131 065
Övriga skulder		381 050	66 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 849 843	1 693 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 560 855</b>	<b>3 699 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 545 708</b>	<b>97 594 072</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Hysesintäkter intäktsförs i takt med hyresperiodens löptid.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

För fastighetsförvärv sedan 2016 som skett genom rörelseförvärv har latent skatt på skillnader mellan skattemässigt värde och bokfört värde inte beaktats, då fastighetsinnehavet är långsiktigt och värdet har bedömts kunna återvinnas utan skattebelastning, vilket också varit beaktat i förvärvstransaktionen.

#### Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar förutom fastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Fastigheter har vid fem tillfällen, senast 2021, skrivits upp till av extern värderare bedömt marknadsvärde genom avsättning till uppskrivningsfond.

Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Antal år

Maskiner och inventarier	5
Stomme och grund	80
Fasader och yttertak	40
Övriga byggnadsdelar	20

Har en materiell eller immateriell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfonder	-632 000	-525 000
Återföring av periodiseringsfonder	267 000	212 000
Förändring av överavskrivningar	-142 835	73 855
	<b>-507 835</b>	<b>-239 145</b>

## Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	391 286	324 691
Uppskjuten skatt	-107 266	-63 489
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>284 020</b>	<b>261 202</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 622 191	57 210 938
Inköp	30 862 104	411 253
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 484 295</b>	<b>57 622 191</b>
Ingående avskrivningar	-6 961 917	-5 984 076
Årets avskrivningar	-1 294 242	-977 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 256 159</b>	<b>-6 961 917</b>
Ingående uppskrivningar	44 469 105	21 528 172
Årets uppskrivningar		23 182 786
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-454 362	-241 853
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>44 014 743</b>	<b>44 469 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 242 879</b>	<b>95 129 379</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 881 596	1 881 596
Försäljningar/utrangeringar	-435 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 446 596</b>	<b>1 881 596</b>
Ingående avskrivningar	-1 307 955	-976 264
Försäljningar/utrangeringar	420 500	
Årets avskrivningar	-273 368	-331 691
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 160 823</b>	<b>-1 307 955</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>285 773</b>	<b>573 641</b>

## Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	35 308 470	17 093 369
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	18 407 132
Avskrivning av uppskrivna tillgångar efter förändring av uppskjuten skatt	-360 763	-192 031
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 947 707</b>	<b>35 308 470</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	67 408 313	38 826 283
	<b>67 408 313</b>	<b>38 826 283</b>

## Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	273 630	543 283
Fastighetsinteckningar	68 506 150	39 569 350
	<b>69 279 780</b>	<b>40 612 633</b>

Örebro 2023-06-28

*Olof Wahlström*  
Olof Wahlström  
Ordförande

*Marcus Wahlström*  
Marcus Wahlström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

*Benny Uman*  
Benny Uman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i O.M Wahlström Fastigheter AB**

Org.nr 556867-3957

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för O.M Wahlström Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av O.M Wahlström Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för O.M Wahlström Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örebro 2023-06-28

*Benny Uman*  
Benny Uman  
Auktoriserad revisor

O.M Wahlström Fastigheter AB, Org.nr 556867-3957