

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Väderholmen Holding AB

556946-1881

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens förändring av eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderföretagets resultaträkning	9
Moderföretagets balansräkning	10
Moderföretagets förändring av eget kapital	12
Moderföretagets kassaflödesanalys	13
Notförteckning	14
Tilläggsupplysningar	15

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 30 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 mars 2023



Kjell Bergman  
Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Väderholmen Holding AB

556946-1881

Arsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens förändring av eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderföretagets resultaträkning	9
Moderföretagets balansräkning	10
Moderföretagets förändring av eget kapital	12
Moderföretagets kassaflödesanalys	13
Notförteckning	14
Tilläggsupplysningar	15

MB

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



Väderholmen Holding AB  
556946-1881

## ÅRSREDOVISNING FÖR VÄDERHOLMEN HOLDING AB

Styrelsen och verkställande direktören för Väderholmen Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget och koncernen är huvudsakligen inriktade på att utveckla och förvalta fastigheter i Storstockholm med fokus på långsiktig uthyrning i egen förvaltning.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dotterbolag. Administrativ och teknisk förvaltning inklusive drift sker genom dotterbolaget Väderholmen Fastighetsförvaltning AB. Av koncernens hyresintäkter 2022 kommer 6 % från bostadsfastigheter 33 % från kontor och resterande 61% från industri- och verkstadsfastigheter.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2022 har trots Coronapandemi och oroligheter i vår omvärld präglats av fortsatt god efterfrågan på *industrikontor, industrilokaler och bostäder i Stockholm.*

I Österåker har Brännbackens Företagspark iordningställt fem fastigheter om totalt 38 tkvm för industriändamål. Arbetet pågår för att erhålla erforderliga myndighetstillstånd för etapp 2, omfattande ca 270 tkvm planlagd industrimark.

Renoveringsarbeten med stambyten har slutförts i bostadsfastigheten Solna Anhalten 3 och pågår i bostadsfastigheten Solna Balladen 2 med planerad återinflyttning hösten 2023. Likvärdiga renoveringsarbeten för bostadsfastigheten Stockholm Killingen 30 planeras för genomförande efter inhämtade reparationsöverenskommelser.

Lagakraftvunnen detaljplan har erhållits för Upplands-Bro Klövberga Företagspark etapp 1 omfattande ca 26 Hektar verksamhetsmark. Arbeten har inletts med iordningställande av vägar och allmänna anläggningar.

Arbete pågår med avsikt att erhålla detaljplan för ytterligare en etapp i Klövberga Företagspark, angränsande till etapp 1 och exponerat mot E18. Diskussioner pågår med en större aktör för placering i området.

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms Stad har godkänt samrådsredogörelsen efter inkomna synpunkter på planförslaget för Örnbergs utveckling. Förslaget bearbetas nu för att tas till granskning. Vi deltar med avsikt att bygga på industri/kontorsfastigheten Provröret 13 med två kontorsplan, ca 3700 ljus BTA.

Valentuna kommun har aktiverat planerna på att utveckla Tellusområdet med ca 1000 nya lägenheter. Vi deltar i förstudierna för att utreda förutsättningarna för vår fastighet Vallentuna Åby 1:150. MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Omsättning, resultat och ställning (kSEK) (Koncernen)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	179 360	170 358	167 326	155 129
Rörelseresultat	67 237	67 224	69 984	55 014
Resultat efter finansiella poster	53 923	76 565	59 203	43 539
Balansomslutning	1 745 165	1 644 261	1 559 057	1 530 727
Soliditet <sup>1</sup>	36%	36%	34%	31%
Avkastning på eget kapital <sup>2</sup>	8,9%	13,8%	11,9%	9,4%
Avkastning på totalt kapital <sup>3</sup>	4,0%	5,4%	4,5%	3,7%
Medelantal anställda	15	15	13	13

1) Eget kapital/ Balansomslutning

2) Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt eget kapital

3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning (kSEK) (Moderbolag)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	5 963	6 004	5 981	-17
Balansomslutning	9 646	9 387	6 733	1 987

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bolagets ställning och resultat har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

*Kreditrisk*

Genomgång av kundfordringar sker löpande enligt fastställt program. Kundfordringarna i balansräkningen innehåller inga risker utöver normal affärsrisk. Nya hyresgäster kreditprövas innan kontraktens påtecknande.

*Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper delvis med rörlig ränta vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. För att minimera risken tecknas lånen på olika löptider med olika kreditgivare och även med bunden ränta i enlighet med bolagets policy.

*Uthyrningsgrad*

I rådande goda uthyrningsklimat har risken varit låg för betydande vakanser. Framgent kan uthyrningsgraden påverkas av konjunktur och politiska beslut.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	390 187
Årets resultat	6 000 000
	6 390 187

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

till aktieägarna utdelas	6 000 000
i ny räkning balanseras	390 187
	6 390 187

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges. *MB*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402205

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	4	179 360	170 358
Övriga rörelseintäkter	5	6 395	4 189
		<b>185 755</b>	<b>174 547</b>
Drift		-25 760	-22 258
Reparationer och underhåll		-6 552	-6 816
Hysesgästanpassningar		-2 444	-2 217
Fastighetsskatt		-7 211	-5 552
<b>Driftnetto</b>		<b>143 788</b>	<b>137 704</b>
Övriga externa kostnader	6	-8 989	-5 606
Personalkostnader	26	-14 128	-15 138
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 434	-49 736
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 237</b>	<b>67 224</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	19 110
Ränteintäkter		347	257
Räntekostnader		-13 661	-10 026
		-13 314	9 341
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 923</b>	<b>76 565</b>
Uppskjuten skatt	9	-5 389	-2 266
Aktuell skatt	9	-7 143	944
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 391</b>	<b>75 243</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		39 238	73 340
Minoritetsintresse		2 153	1 903

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402206

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 453 206	1 425 579
Markanläggningar	11	21 252	19 801
Byggnadsinventarier och andra inventarier	12	33 775	36 708
Pågående nyanläggningar och förskott	13	115 985	84 487
		<u>1 624 218</u>	<u>1 566 575</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	15	591	–
		<u>591</u>	<u>–</u>

#### Summa anläggningstillgångar

1 624 809 1 566 575

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m m

Pågående arbeten för annans räkning	16	–	3 487
		<u>–</u>	<u>3 487</u>

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 960	8 939
Aktuella skattefordringar		17 052	8 073
Övriga fordringar		3 358	8 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 750	1 325
		<u>30 120</u>	<u>27 010</u>

#### Kassa och bank

90 236 47 189

#### Summa omsättningstillgångar

120 356 77 686

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 745 165 1 644 261

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402207

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital	18	120	120
Annat eget kapital inkl årets resultat		619 420	586 183
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>619 540</b>	<b>586 303</b>

#### Minoritetsintresse

6 285 4 824

#### Summa eget kapital

625 825 591 127

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	136 739	130 642
Övriga avsättningar	20	8 859	8 859
		<b>145 598</b>	<b>139 501</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21	308 317	407 615
Övriga långfristiga skulder		239 109	241 069
		<b>547 426</b>	<b>648 684</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21	309 978	162 205
Leverantörsskulder		31 273	21 775
Checkräkningskredit	22	19 900	19 999
Övriga kortfristiga skulder		13 114	14 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	52 051	46 637
		<b>426 316</b>	<b>264 949</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 745 165 1 644 261

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023032402208

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i kSEK)

*Eget kapital hänförligt  
till moderföretagets aktieägare*

	Aktie- kapital		Annat eget kapital inklusive årets resultat	Minoritets- intresse	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	120	–	518 816	3 383	522 319
Justering IB		–	28	–	27
Årets resultat			73 340	1 903	75 243
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	–		73 368	1 903	75 270
Utdelning			-6 000	-462	-6 462
S:a transaktioner med aktieägare	–	–	-6 000	-462	-6 462
Utgående eget kapital per 31 december 2021	120		586 184 1	4 824	591 127
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	120		586 184	4 824	591 128
Korrigering IB			-2		-2
Årets resultat			39 238	2 153	41 391
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	–		39 236	2 153	41 389
Utdelning			-6 000	-692	-6 692
S:a transaktioner med aktieägare	–		-6 000	-692	-6 692
Utgående eget kapital per 31 december 2022	120		619 420	6 285	625 825

*N/S*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402209

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		67 237	67 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		53 434	49 736
Realisationsresultat		-2 603	-2 591
		<u>118 068</u>	<u>114 369</u>
Erhållen ränta m.m.		347	257
Erlagd ränta		-13 661	-10 026
Betald inkomstskatt		-16 122	-4 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>88 632</b>	<b>99 691</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		3 487	-3 487
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 979	-8 126
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		3 890	-3 334
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		9 498	4 316
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 195	623
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>23 049</b>	<b>-10 008</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>111 681</b>	<b>89 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv o investeringar i materiella anläggningstillgångar 10, 11, 12, 13		-116 358	-108 790
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 000	6 618
Försäljning av koncernföretag		-	24 611
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-108 358</b>	<b>-77 561</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring checkräkningskredit		-99	1
Upptagna lån		157 379	83 418
Amortering av skuld		-110 864	-72 135
Utdelning till minoritet		-692	-462
Utbetald utdelning		-6 000	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>39 724</b>	<b>4 822</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43 047</b>	<b>16 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>47 189</b>	<b>30 245</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>90 236</b>	<b>47 189</b>

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402210

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-37	-19
		-37	-19
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-37</b>	<b>-19</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	6 000	6 000
Ränteintäkter från koncernföretag		—	23
		6 000	6 023
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 963</b>	<b>6 004</b>
Bokslutsdispositioner	8	170	-4
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 133</b>	<b>6 000</b>

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

20250524022H

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	466	466
		<u>466</u>	<u>466</u>

Summa anläggningstillgångar

466 466

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		9 121	8 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	23	23
		<u>9 144</u>	<u>8 874</u>

Kassa och bank

36 47

Summa omsättningstillgångar

9 180 8 921

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 646 9 387**

*NLS*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402212

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

17	120	120
	<u>120</u>	<u>120</u>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

390	390
6 133	6 000
<u>6 523</u>	<u>6 390</u>

#### Summa eget kapital

6 643	6 510
-------	-------

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder

21	495	369
	<u>495</u>	<u>369</u>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

2 508	2 508
<u>2 508</u>	<u>2 508</u>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 646	9 387
-------	-------

*MB*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402213

## MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	120	390	510
Årets resultat		6 000	6 000
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	6 000	6 000
S:a transaktioner med aktieägare	-	-	-
Utgående eget kapital per 31 december 2021	120	6 390	6 510
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	120	6 390	6 510
Årets resultat		6 133	6 133
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	6 133	6 133
Utdelning		-6 000	-6 000
S:a transaktioner med aktieägare	-	-6 000	-6 000
Utgående eget kapital per 31 december 2022	120	6 523	6 643

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

## MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-37	-19
		<u>-37</u>	<u>-19</u>
Erhållen ränta m.m.		-	23
Erhållen utdelning		6 000	6 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>5 963</b>	<b>6 004</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-270	-2 652
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-	2 508
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-270</b>	<b>-144</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 693</b>	<b>5 860</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning långfristiga skulder		126	146
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		170	-4
Utbetald utdelning		-6 000	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 704</b>	<b>-5 858</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>47</b>	<b>45</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>36</b>	<b>47</b>

MS

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402215

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING KONCERNENS OCH MODERFÖRETAGETS NOTER

Not:	Nottext:	Sida
1	Allmän information	15
2	Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
3	Viktiga uppskattningar och bedömningar	21
4	Nettoomsättning per rörelsegren	22
5	Övriga rörelseintäkter	22
6	Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	22
7	Resultat från andelar i koncernföretag	22
8	Bokslutsdispositioner	23
9	Skatt på årets resultat	23
10	Byggnader och mark	24
11	Markanläggningar	25
12	Inventarier	25
13	Pågående nyanläggningar och förskott	26
14	Andelar i koncernföretag	26
15	Uppskjuten skattefordran	27
16	Pågående arbeten för annans räkning	27
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27
17	Aktiekapital	28
19	Uppskjuten skatteskuld	28
20	Avsättningar	28
21	Långfristiga skulder	29
22	Checkräkningskredit	30
23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30
24	Ställda säkerheter	30
25	Ansvarsförbindelser	30
26	Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	31
27	Händelser efter balansdagen	32

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

## NOTER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

(alla belopp är i kSEK)

### Not 1 Allmän information

Väderholmen Holding AB med organisationsnummer 556946-1881 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västberga Allé 36C, 126 30 Hägersten.

Bolaget och koncernen är huvudsakligen inriktade på att utveckla och förvalta fastigheter i Storstockholm med fokus på långsiktig uthyrning i egen förvaltning.

Moderbolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Väderholmen Holding AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### Minoritetsintresse

Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderföretagets ägare och minoritetsintresse. Minoritetsintressen redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas minoritetsintresset i dotterföretaget som en fordran på minoriteten, en negativ post inom eget kapital, endast om minoriteten har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402217

#### Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 *Ersättningar till anställda*,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 *Inkomstskatter*,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 *Aktierelaterade ersättningar*,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 *Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar*.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

#### *Värdering av minoritetens andel av tillgångar och skulder vid förvärvstidpunkten*

Vid förvärv av färre än samfliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av minoritetens andel till anskaffningsvärdet. Minoritetens andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill värderas till verkligt värde.

#### *Goodwill och negativ goodwill*

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på minoritetens andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktas i takt med att förlusterna uppkommer. Negativ goodwill som motsvarar verkligt värde på icke monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen under tillgångarnas kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Den del av negativ goodwill som överstiger de identifierbara icke-monetära tillgångarnas verkliga värde redovisas direkt i resultaträkningen. Se även avsnitt Goodwill nedan.

#### *Förändringar i innehavet*

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samfliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet, kapitel 14 Intresseföretag eller kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

*MB*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

### Intäkter

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster i koncernens löpande verksamhet. Nettoomsättning redovisas exklusive mervärdeskatt, returer och rabatter. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

### Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid.

### Tjänsteuppdrag förvaltningsarvode och fastighetsskötsel

Inkomst från uppdrag avseende fastighetsförvaltning och skötsel redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs.

### Övriga Intäkter

Övriga intäkter som förekommer i mindre utsträckning inom koncernen kan bestå av exempelvis försäkringsersättning. Dessa redovisas i samband med att ersättning erhållits. Realisationsvinst på försäljning av fastigheter redovisas när ägandet enligt kontraktet övergår till köparen, normalt tillträdesdag.

### Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen (successiv vinstavräkning). En befarad förslut på ett uppdrag redovisas omgående.

### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### Valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

*MB*

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

**Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

**Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

202305240220

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. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme och grund	100-125 år
Stomkompletteringar och innerväggar mm	50 år
Värme, sanitet	40 år
EI	40 år
Ventilation	20 år
Inre Ytskikt	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

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 framåttriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångarna för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning skall omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

202305240221 Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

#### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital. MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

#### Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämplade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för företaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden beskrivs nedan.

#### Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpningen av de av företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2023. Värderingen har gjorts internt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en kalkylperiod om 3 år med direktavkastningskrav mellan 1,7 - 6,5%.

#### Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av företagets framtida skattepliktiga intäkter mot vilka uppskjutna skattefordringar kan utnyttjas. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga och ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika jurisdiktioner.

#### Redovisning av förlustrisker i entreprenaduppdrag

Redovisning av bedömda förlustrisker i pågående arbeten återspeglar den bästa bedömningen av utfallet i respektive uppdrag. Att bedöma förlustrisken kräver en god förståelse för hur arbetet fortskrider i respektive projekt och en historisk erfarenhet av liknande bedömningar. Då projekten ännu inte är avslutade finns en betydande osäkerhet i bedömningen.

#### Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

#### Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisningen och värderingen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

#### Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheten ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren

Rörelsegren	Koncernen	
	2022	2021
Nettoomsättning		
Bostäder	8 687	8 619
Lokaler	157 844	149 992
Garage/Parkering	7 027	6 295
Övrigt	5 802	5 452
<b>Summa</b>	<b>179 360</b>	<b>170 358</b>

Koncernen är endast verksam på en geografisk marknad; Stockholm.

Avtalade framtida hyresintäkter för lokaler, inklusive koncernföretag:

	Koncernen	
	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	185 891	169 778
Avtalade hyresintäkter år 2	161 500	135 993
Avtalade hyresintäkter år 3	118 443	104 045
Avtalade hyresintäkter år 4	61 319	64 539
Avtalade hyresintäkter år 5	29 184	32 034

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga intäkter	3 792	2 269	-	-
Avyttring mark	2 603	1 920		
<b>Summa</b>	<b>6 395</b>	<b>4 189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Grant Thornton				
revisionsuppdrag	944	842	16	16
skatterådgivning	198	458	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 142</b>	<b>1 300</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning			6 000	6 000
Realisationsresultat		19 110		
<b>Summa</b>		<b>19 110</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

MB



Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 825 830	1 760 344	-	-
Inköp	2 459	1 271	-	-
Försäljningar	-4 623	-13 858	-	-
Omföringar	733		-	-
Omklassificeringar	76 958	78 073	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 901 357</b>	<b>1 825 830</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-400 251	-360 482	-	-
Försäljningar/utrangeringar		4 639	-	-
Omklassificeringar		38	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-47 900	-44 446	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-448 151</b>	<b>-400 251</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 453 206</b>	<b>1 425 579</b>	-	-

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	1 453 206	1 425 579	-	-
Verkligt värde	3 444 000	3 363 000	-	-

Taxeringsvärden	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	749 566	662 260	-	-
Mark	655 188	523 559	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 404 754</b>	<b>1 185 819</b>	-	-

V/B

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Not 11 Markanläggningar

2023052402226

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 839	26 841	-	-
Omklassificeringar	2 828	-2	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 667</b>	<b>26 839</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-7 038	-5 732	-	-
Omklassificeringar		32	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 377	-1 338	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 415</b>	<b>-7 038</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>21 252</b>	<b>19 801</b>	-	-

Not 12 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 224	66 046	-	-
Inköp	916	4 773	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-769	-1 283	-	-
Omklassificeringar	1 113	-3 312	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 484</b>	<b>66 224</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-29 516	-26 773	-	-
Försäljningar/utrangeringar		368	-	-
Omklassificeringar		-108	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4 193	-3 003	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 709</b>	<b>-29 516</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>33 775</b>	<b>36 708</b>	-	-

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402227 Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 487	59 814	-	-
Inköp	112 917	102 746	-	-
Försäljningar/utrangeringar			-	-
Omklassificeringar	-81 165	-78 073		
Omföringar	-254		-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 985</b>	<b>84 487</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>115 985</b>	<b>84 487</b>	-	-

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466	466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>466</b>	<b>466</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>466</b>	<b>466</b>

Direkt ägda dotterföretag Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Fastighets AB Väderholmen	1 200	100,0%	466	466
			466	466

Direkt ägda dotterföretag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Fastighets AB Väderholmen	556772-9552	Stockholm	Sverige	8 550	380 882

Indirekt ägda dotterföretag Fastighets AB Väderholmen Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Fastighets AB Kaninholmen	10 000	100,0%	6 684	6 684
Fastighets AB Skarvholmen	300	100,0%	7 727	7 727
Fastighets AB Älgholmen	2 500	100,0%	7 455	7 455
Fastighets AB Getholmen	4 000	100,0%	15 087	15 087
Fastighets AB Hammarholmen	250 000	100,0%	21 750	250
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	3 000	100,0%	8 730	8 730
Kärrholmen Holding AB	50 000	100,0%	51 250	50
Fastighets AB Kärrholmen	50 000	100,0%	51 300	50
Fastighets AB Klövberga 3	50 000	100,0%	50	-
Fastighets AB Spovholmen	1 000	100,0%	17 939	17 939
Brännbacken Holding AB	50 000	100,0%	114 050	50
Brännbacken Bygg och Fastighet AB	50 000	100,0%	57 150	50
Hjälmsätra Holding AB	50 000	100,0%	56 950	50
Brännbacken Förvaltning AB	50 000	100,0%	32 149	49
Brännbacken Industrieföretag AB	50 000	100,0%	24 849	49
Fastighets AB Elektraholmen	207	88,5%	117 859	117 810
			590 979	182 030

MS

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Indirekt ägda dotterföretag genom

Fastighets AB Väderholmen Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Fastighets AB Kaninholmen	556082-0085	Stockholm	Sverige	62	2 192
Fastighets AB Skarvholmen	556084-2741	Stockholm	Sverige	42	2 395
Fastighets AB Älgholmen	556036-7327	Stockholm	Sverige	586	35 687
Fastighets AB Getholmen	556066-2271	Stockholm	Sverige	1 758	42 471
Fastighets AB Hammarholmen	556835-4491	Stockholm	Sverige	24	22 369
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	556043-0851	Stockholm	Sverige	87	9 717
Kärrholmen Holding AB	556946-1873	Stockholm	Sverige	-2	51 245
Fastighets AB Kärrholmen	556946-1907	Stockholm	Sverige	126	51 457
Fastighets AB Klövberga 3	559394-2401	Stockholm	Sverige		50
Fastighets AB Spovholmen	556673-3688	Stockholm	Sverige	-2 487	13 969
Brännbacken Holding AB	559042-6812	Stockholm	Sverige	1 025	174 007
Brännbacken Bygg och Fastighet AB	556947-6368	Stockholm	Sverige	-4	62 159
Hjälmsätra Holding AB	559042-6861	Stockholm	Sverige		59 951
Brännbacken Förvaltning AB	559042-6853	Stockholm	Sverige	-224	32 359
Brännbacken Industriföretag AB	559042-6846	Stockholm	Sverige	6	25 113
Fastighets AB Elektraholmen	559188-7194	Stockholm	Sverige	18 664	60 153

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		635	-	-
Omklassificeringar	591	-635	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>591</b>		-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>591</b>		-	-

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetald försäkring	1 159	1 071	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 591	254	23	23
<b>Summa</b>	<b>2 750</b>	<b>1 325</b>	<b>23</b>	<b>-</b>

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Not 17 Aktiekapital

2023052402229

2022-12-31

Aktieslag	Antal aktier	Kvot värde (SEK)	Antal röster per aktie	Aktiekapital
A-aktie	400	100	1	40
B-aktie	400	100	1	40
C-aktie	400	100	1	40
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>			<b>120</b>

2021-12-31

Aktieslag	Antal aktier	Kvot värde (SEK)	Antal röster per aktie	Aktiekapital
A-aktie	400	100	1	40
B-aktie	400	100	1	40
C-aktie	400	100	1	40
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>			<b>120</b>

I övrigt hänvisas till koncernens respektive moderföretagets specifikationerna Förändring av eget kapital.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

avseende:	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	122 590	118 420	-	-
Obeskattade reserver	14 149	12 222	-	-
<b>Summa</b>	<b>136 739</b>	<b>130 642</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 20 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	8 859	8 859	-	-
Årets förändring	-	-	-	-
<b>Utgående avsättningar</b>	<b>8 859</b>	<b>8 859</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

MB



Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402251

## Not 22 Checkräkningskredit

Utnyttjad	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskredit				
uppgår till	19 899	19 999	-	-
Limit avseende	Koncernen		Moderföretaget	
Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
uppgår till	30 000	30 000	-	-
Summa	30 000	30 000	-	-

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna				
Löner och semesterlöner	1 271	1 254	-	-
Sociala kostnader	411	405	-	-
Ränta	363	311	-	-
Övriga kostnader	4 846	5 909	-	-
Övriga poster	2 580			
Förutbetalda hyror	42 580	38 758	-	-
Summa	52 051	46 637	-	-

## Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	772 103	614 786	-	-
Summa	772 103	614 786	-	-

## Not 25 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser för				
koncernföretag	445 468	197 750	19 000	38 254
Summa	445 468	197 750	19 000	38 254

ME

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

2023052402232 Not 26 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	Koncernen	
	2022	2021
Kvinnor	3	3
Män	12	12
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Dotterföretag	Koncernen		Varav kvinnor	
	2022	2021	2022	2021
Sverige	15	15	20%	20%
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>15</b>		

Moderföretaget		2022	2021
Antal styrelseledamöter		4	4
varav kvinnor		2	2
Antal övriga befattningshavare inkl VD		1	1
varav kvinnor			
		<b>2022</b>	<b>2021</b>

Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören		
<i>Dotterföretag</i>		
Sverige	1 660	1 620
<i>(varav tantiem och därmed jämställd ersättning)</i>	(336)	(324)
Övriga anställda		
<i>Dotterföretag</i>		
Sverige	6 978	7 518
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>8 638</b>	<b>9 138</b>

Sociala kostnader enligt lag och avtal		
<i>Dotterföretag</i>		
Sverige	3 135	3 372
Pensionskostnader		
<i>Dotterföretag</i>		
Sverige		
Styrelsen och verkställande direktören	580	659
Övriga anställda	723	931
<b>Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader</b>	<b>4 438</b>	<b>4 962</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 076</b>	<b>14 100</b>
--	---------------	---------------

Bolaget och koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser.

**Avtal om avgångsvederlag med VD**

Några avtal om avgångsvederlag eller liknande finns ej. Uppsägningstid vid uppsägning ifrån Företagets sida är 12 månader och vid uppsägning från arbetstagarens sida 6 månader.

MB

Väderholmen Holding AB  
556946-1881

Not 27 Händelser efter balansdagen


Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bolagets ställning eller resultat.

2023052402233

Stockholm den 30 mars 2023



Erik Sellberg  
Styrelseordförande



Gertrud Jackson  
Styrelseledamot



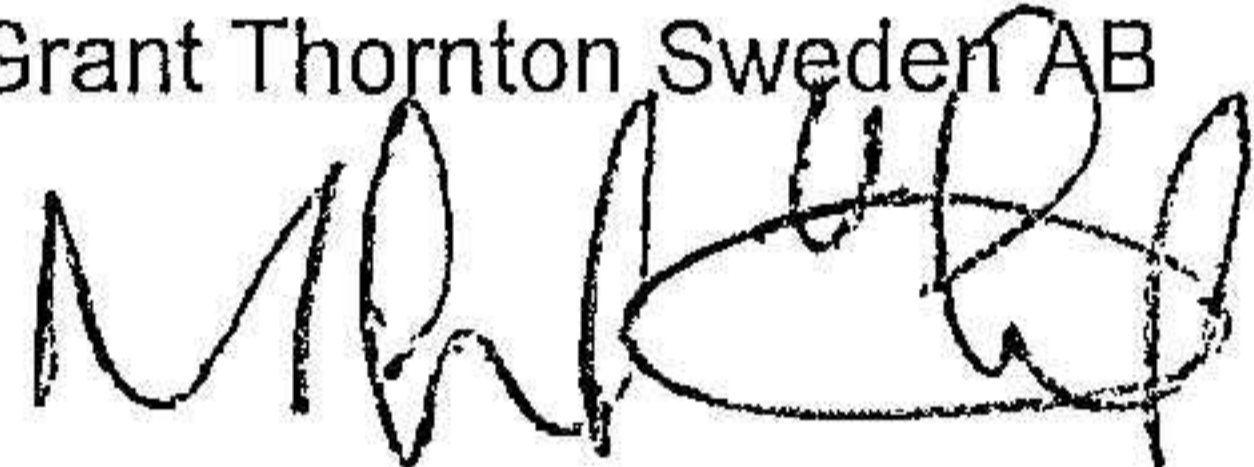
Kristina Östlund  
Styrelseledamot



Kjell Bergman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Väderholmen Holding AB

Org.nr. 556946 - 1881

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Väderholmen Holding 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 är 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 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 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,

ME



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.
- 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 ensam ansvarig 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 Väderholmen Holding 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. MB

Stockholm den 30 mars 2023,  
Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

2023052402236