20220519125760

Årsredovisning

för

Fastighets AB Väderholmen

556772-9552

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Väderholmen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 april 2022

Kjell Bergman

20220519125777

Årsredovisning

för

Fastighets AB Väderholmen

556772-9552

Räkenskapsåret

2021

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20220519125 78

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Väderholmen, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är inriktat på att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Storstockholm.
Fastigheterna ägs direkt eller genom dotterbolag omfattar 33 fastigheter belägna i Storstockholm.
Bolaget äger även Väderholmen Fastighetsförvaltning AB där administrativ och teknisk förvaltning inklusive drift av fastigheterna samt bolagsförvaltning sker i egen regi.

Bolaget avyttrade 2021-02-05 sina andelar i Fastighets AB Filmremsan.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2021 har trots pågående pandemi präglats av fortsatt god efterfrågan på industrikontor, industrilokaler och bostäder i Stockholm.

I Brännbackens Företagspark har uppförts en första industrihall om 2960 kvm. I parkens södra del inom etapp 1 pågår iordningställande av 5 industritomter. Arbete pågår för att erhålla erforderliga tillstånd för vattenverksamhetinom etapp 2. En förstudie har inletts för att utvidga arbetsområdet vid Skeppsdalskrysset.

Renovering pågår av bostadsfastigheten Anhalten 3 i Solna beräknas klart i maj 2022. Planering för renovering av bostadsfastigheten Balladen 2 i Solna pågår för start i april 2022.

I Örnsberg deltar vi tillsammans med övriga fastighetsägare i Stockholms Stads planarbete för att omvandla industriområdet till bostäder och verksamhetslokaler. Vår avsikt är att förse fastigheten Provröret 13 med ytterligare två kontorsvåningar.

Vallentuna kommuns planer att förtäta Tellusområdet med nya bostäder har avstannat. Vårt intresse kvarstår att delta med utveckling av fastigheten Vallentuna Åby 1:150.

Planarbetet i Upplands-Bro fortgår med avsikt att skapa 30 hektar ny industrimark. Intresse för etablering av en större verksamhet har ökat kommunens prioritet i processen.

I Hagalunds industriområde har arbetena startat med att anlägga station Hagalund i tunnelbanans nya gula linje,vilken kommer hamna i nära anslutning till vår fastighet Instrumentet 1.

Fastighets AB Filmremsan har avyttrats och frånträddes i februari 2021.

20220519125 79

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Väderholmen Holding AB, org nr 556946-1881, som därmed är slutligt moderbolag i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	91 091	91 576	108 782	120 155	114 218
Resultat efter finansiella poster	48 198	25 022	23 749	27 448	23 654
Balansomslutning	1 253 586	1 164 161	1 161 079	1 194 022	1 131 193

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	328 125 245
årets vinst	50 026 380
	378 151 625
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	6 000 000
i ny räkning överföres	372 151 625
	378 151 625

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 samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. MB

20220519125800

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	91 090 938	91 576 133
Övriga rörelseintäkter	3	788 009	257 396
		91 878 947	**91 833 529**
Rörelsens kostnader			
Drift		-14 879 762	-12 963 247
Reparation och underhåll		-3 858 465	-5 729 872
Hyresgästanpassningar		-1 087 662	-412 000
Fastighetsskatt		-2 493 820	-2 470 467
Driftnetto		**69 559 239**	**70 257 942**
Förvaltningsarvode		-13 039 018	-13 101 581
Övriga externa kostnader	4	-1 403 771	-803 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 611 628	-24 247 272
Rörelseresultat	5, 6	**28 504 821**	**32 105 195**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	24 476 430	0
Resultat från övriga värdepapper		109 746	119 766
Ränteintäkter	27	3 548 051	428
Räntekostnader	26	-8 441 232	-7 203 320
Resultat efter finansiella poster		**48 197 815**	**25 022 069**
Bokslutsdispositioner	7	-4 030 574	8 284 759
Resultat före skatt		**44 167 241**	**33 306 828**
Skatt på årets resultat	8	297 523	-9 883 999
Uppskjuten skatt	8	5 561 616	6 436 823
Årets resultat		**50 026 380**	**29 859 652**

20220519125811

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	714 790 820	720 961 864
Markanläggningar	10	15 792 743	16 838 389
Byggnadsinventarier och inventarier	11	5 173 298	6 240 089
Pågående ny- om- och tillbyggnad	12	34 879 885	5 804 167
		770 636 746	**749 844 509**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 14	181 831 849	181 931 849
Fordringar hos koncernföretag	15	255 931 888	226 397 091
		437 763 737	**408 328 940**
Summa anläggningstillgångar		**1 208 400 483**	**1 158 173 449**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 671 839	1 680 939
Aktuella skattefordringar		6 694 073	539 494
Övriga fordringar		7 459 785	349 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 008 635	466 573
		19 834 332	**3 036 150**
Kassa och bank		25 316 202	3 456 250
Summa omsättningstillgångar		**45 150 534**	**6 492 400**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 253 551 017**	**1 164 665 849**

20220519125582

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		328 125 245	304 265 591
Årets resultat		50 026 379	29 859 652
Summa eget kapital		**378 271 624**	**334 245 243**
Obeskattade reserver	17	38 517 000	27 173 000
Avsättningar	18		
Avsättningar för uppskjuten skatt		83 783 573	89 345 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	365 176 006	348 340 621
Skulder till koncernföretag		90 351 765	73 654 821
Övriga långfristiga skulder		238 699 799	241 654 789
Summa långfristiga skulder		**694 227 570**	**663 650 231**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	19 998 739	20 000 000
Skulder till kreditinstitut		2 869 356	2 869 356
Leverantörsskulder		12 141 386	7 837 456
Skulder till koncernföretag		1 234 095	0
Övriga skulder		2 939 303	3 169 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 568 371	16 376 069
Summa kortfristiga skulder		**58 751 250**	**50 252 186**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 253 551 017**	**1 164 665 849**

20220519125B3

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**120 000**	**304 265 591**	**304 385 591**
Årets resultat		29 859 652	29 859 652
Utgående eget kapital 2020-12-31	**120 000**	**334 125 243**	**334 245 243**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**120 000**	**334 125 243**	**334 245 243**
Årets resultat		50 026 380	50 026 380
Utdelning		-6 000 000	-6 000 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**120 000**	**378 151 623**	**378 271 623**

20220519125845

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		28 504 821	32 105 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	26 611 628	24 247 272
Erhållen utdelning		3 648 208	119 766
Erhållen ränta		3 548 051	428
Betald ränta		-8 441 232	-7 203 320
Betald skatt		-5 857 056	-17 549 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**48 014 420**	**31 719 971**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 100	-137 984
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 339 277	19 938 562
Förändring av leverantörsskulder		4 303 930	-1 966 579
Förändring av kortfristiga skulder		4 196 397	-8 946 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**53 184 570**	**40 607 389**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-47 403 817	-15 709 114
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		21 037 797	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		-29 534 797	-26 594 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-55 900 817**	**-42 303 170**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		35 995 034	0
Amortering av lån		-5 418 835	-12 994 510
Utbetald utdelning		-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**24 576 199**	**-12 994 510**
Årets kassaflöde		**21 859 952**	**-14 690 291**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 456 250	18 146 541
Likvida medel vid årets slut		**25 316 202**	**3 456 250**

20220519125855

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Bolaget har inga anställda, inga löner har utbetalats under räkenskapsåret..

Värderingsprinciper resultaträkningen

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader.*

20220519125B6

Värderingsprinciper balansräkningen

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen.
I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.
Anskaffningsvärdet på bolagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar redovisas tillanskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:
Byggnader 10-123 år
Markanläggningar 20 år
Byggnadsinventarier 5 år
Övriga inventarier 3-20 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och /eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.
Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark.*
Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Driftnetto.*

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.
Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. MB

20220519125B7

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.
Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Företaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.
Vid rena substansförvärv har Företaget valt att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Företagets värdering av den uppskjutna skatteskulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådan placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag med med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisninglagen 7 kap 2 § upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Väderholmen Holding AB, organisationsnummer 556946-1881 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

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 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	8 619 294	9 046 315
Lokaler	73 218 824	72 276 336
Garage/Parkering	721 078	818 034
Övrigt	8 531 742	9 692 844
	91 090 938	**91 833 529**
Åldersfördelning av hyresintäkter		
2021	0	73 658 450
2022	82 821 861	65 584 276
2023	65 725 525	48 089 171
2024	50 434 650	34 982 633
2025	29 096 619	20 192 958
2026	13 002 087	11 647 853
2027-	14 484 908	5 473 636
	255 565 650	**259 628 977**

20220519125888

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Statliga bidrag	0	77 891
Övriga intäkter	788 009	179 505
	788 009	**257 396**

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2021	2020
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	391 110	402 342
Skatterådgivning	56 925	64 771
	448 035	**467 113**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,82 %	43,73 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	5,28 %	5,90 %

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-11 344 000	-13 773 000
Återföring från periodiseringsfond	0	6 100 000
Mottagna koncernbidrag	7 313 426	19 341 698
Lämnade koncernbidrag	0	-3 383 939
	-4 030 574	**8 284 759**

20220519125 89

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt på årets resultat	7 010 853	10 148 074
Justering avseende tidigare år	-7 308 376	-264 075
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 561 616	-6 436 823
Totalt redovisad skatt	**-5 859 139**	**3 447 176**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		44 167 241		33 332 828
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-9 098 452	21,4	-7 133 225
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-16 904	0,0	-2 697
Ej skattepliktiga intäkter		5 077 049		24 348
Justering avseende skatter för föregående år	-16,6	7 308 376	-0,8	264 075
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				-39 162
Övrigt			0,0	5 565
Schablonintäkt Periodiseringfond	0,1	-27 988	0,1	-20 865
Temporäraskillnader		5 561 616		3 454 785
Skattemässiga justeringar		-2 944 558		
Redovisad effektiv skatt	**-13,3**	**5 859 139**	**10,3**	**-3 447 176**

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	897 130 181	876 982 979
Inköp	4 246 019	-49 591
Omklassificeringar	13 460 864	20 196 793
Försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**914 837 064**	**897 130 181**
Ingående avskrivningar	-176 168 317	-153 771 818
Årets avskrivningar	-23 877 927	-22 396 499
Försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-200 046 244**	**-176 168 317**
Utgående redovisat värde	**714 790 820**	**720 961 864**

UB

20220519125900

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	714 790 820	720 961 864
Verkligt värde	1 532 000 000	1 414 000 000

Not 10 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 898 665	20 556 315
Omklassificeringar	0	342 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 898 665**	**20 898 665**
Ingående avskrivningar	-4 060 276	-3 031 747
Omklassificeringar	0	2 230
Årets avskrivningar	-1 045 646	-1 030 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 105 922**	**-4 060 276**
Utgående redovisat värde	**15 792 743**	**16 838 389**

Not 11 Byggnadsinventarier och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 445 237	5 602 805
Inköp	621 263	609 058
Omklassificeringar	0	4 233 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 066 500**	**10 445 237**
Ingående avskrivningar	-4 205 149	-3 382 904
Omklassificeringar	0	3 174 490
Årets avskrivningar	-1 688 054	-3 996 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 893 203**	**-4 205 149**
Utgående redovisat värde	**5 173 297**	**6 240 088**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 804 166	15 497 220
Inköp	42 536 585	15 149 647
Omklassificering	-13 460 866	-24 842 701
Försäljning	0	0
	34 879 885	**5 804 166**

20220519125911

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 931 849	181 931 849
Årets förvärv	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**181 831 849**	**181 931 849**
Utgående redovisat värde	**181 831 849**	**181 931 849**

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Kaninholmen	100	100	10 000	6 684 380
Fastighets AB Skarvholmen	100	100	300	7 726 671
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	100	100	3 000	8 730 000
Fastighets AB Älgholmen	100	100	2 500	7 455 000
Fastighets AB Getholmen	100	100	4 000	15 137 368
Fastighets AB Hammarholmen	100	100	250 000	250 000
Kärrholmen Holding AB	100	100	50 000	50 000
Fastighets AB Spovholmen	100	100	1 000	17 938 628
Brännbacken Holding AB	100	100	50 000	50 000
Fastighets AB Elektraholmen	88,46	88,46	207 000	117 809 802
				181 831 849

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Kaninholmen	556082-0085	Stockholm
Fastighets AB Skarvholmen	556084-2741	Stockholm
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	556043-0851	Stockholm
Fastighets AB Älgholmen	556036-7327	Stockholm
Fastighets AB Getholmen	556066-2271	Stockholm
Fastighets AB Hammarholmen	556835-4491	Stockholm
Kärrholmen Holding AB	556946-1873	Stockholm
Fastighets AB Spovholmen	556673-3688	Stockholm
Brännbacken Holding AB	559042-6812	Stockholm
Fastighets AB Elektraholmen	559188-7194	Stockholm

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 397 090	199 591 946
Tillkommande fordringar	29 534 798	26 805 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**255 931 888**	**226 397 090**
Utgående redovisat värde	**255 931 888**	**226 397 090** MH

20220519125592

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal aktier	1 200	100
	1 200	

Not 17 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2021	11 344 000	0
Periodiseringsfond 2020	13 773 000	13 773 000
Periodiseringsfond 2019	13 400 000	13 400 000
	38 517 000	**27 173 000**
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	27 988	20 865

Not 18 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	89 345 189	95 782 012
Årets upplösning	-5 561 616	-6 436 823
	83 783 573	**89 345 189**

Not 19 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	329 191 877	306 590 621
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	35 984 129	41 750 000
	365 176 006	**348 340 621**

Skulden till kreditinstitutet avser 19 254 341 kr byggnadskreditiv. Limiten för byggnadskreditivet uppgår till 35 000 000 kr.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalad hyror	-17 238 357	-14 689 676
Upplupna kostnader	-2 330 016	-1 686 393
	-19 568 373	**-16 376 069**

20220519125935

Not 21 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	83 315 000	38 655 000
	83 315 000	**38 655 000**

Not 22 Ställda panter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	406 128 333	384 095 000
	406 128 333	**384 095 000**

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Coronapandemin har pågått under större delen av räkenskapsåret 2021, styrelsens bedömning är dock att det inte haft en väsentlig påverkan på bolaget och dess verksamhet.

Not 24 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	19 998 739	19 998 750

Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	3 538 462	0
Resultat vid avyttringar	20 937 968	0
	24 476 430	**0**

Not 26 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	1 234 095	0
Övriga räntekostnader	7 207 137	7 203 320
	8 441 232	**7 203 320**

MB

Fastighets AB Väderholmen
Org.nr 556772-9552

20220519125944

Not 27 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	3 540 313	0
Övriga ränteintäkter	7 738	428
	3 548 051	**428**

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	26 611 627	24 247 273
	26 611 627	**24 247 273**

Stockholm den 20 april 2022

Erik Sellberg
Ordförande

Kjell Bergman
Verkställande direktör

Gertrud Jackson

Kristina Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4 2022.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

20220519125935

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Väderholmen
Org.nr. 556772-9552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Väderholmen för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Väderholmens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Väderholmen 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

20220519125956

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Väderholmen för år 2021 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 Fastighets AB Väderholmen 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 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

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 den 20 april 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

20220519125975

Kopia

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 -- 2021-12-31

för

Väderholmen Holding AB

556946-1881

Årsredovisningen 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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Väderholmen Holding AB
556946-1881

ÅRSREDOVISNING FÖR VÄDERHOLMEN HOLDING AB

20220509 912538

Styrelsen och verkställande direktören för Väderholmen Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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.

[redacted]koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dotterbolag. Administrativ och teknisk förvaltning inklusive drift sker genom dotterbolaget Väderholmen Fastighetsförvaltning AB. Av koncernens hyresintäkter 2021 kommer 6 % från bostadsfastigheter 31 % från kontor och resterande 63% från industri- och verkstadsfastigheter.

[redacted]löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Räkenskapsåret 2021 har trots pandemi präglats av fortsatt god efterfrågan på industrikontor, industrilokaler och bostäder i Stockholm

I Brännbackens Företagspark i Österåker har uppförts en första industrihall om 2960 kvm.
I företagsparkens södra del pågår iordningställande av fem tomter om totalt 38 tkvm för industriändamål
Arbete pågår för att inhämta erforderliga tillstånd för iordningställande av etapp 2, omfattande ca 270 tkvm planlagd mark för industri och sällanköpshandel. En förstudie för eventuell framtida detaljplanläggning av mark invid Skeppsdalsvägen har påbörjats.

Renoveringsarbeten med stambyten pågår i bostadsfastigheten Anhalten 3 vilket beräknas vara avklarat i kvartal 2 2022 varefter likvärdigt projekt planeras påbörjas för bostadsfastigheten Balladen 2 i Solna.

Fastighetsägarna i Örnsberg bedriver planarbete tillsammans med staden i syfte att uppföra bostäder och nya verksamhetslokaler. Vi deltar i detta arbete med målet att bygga på fastigheten Provröret 13 med [redacted]kontorsplan, tillkommande ca 3700 kvm ljus BTA.

Vallentuna kommun har pausat sina planer för nya bostäder i Tellusområdet där vi har fortsatt intresse att utveckla vår fastighet Vallentuna Åby 1:150.

[redacted]förslaget för kommande företagspark Broportens första två etapper har varit på granskning och en [redacted]dig detaljplan kan förhoppningsvis erhållas under 2022. Arbetet har intensifierats drivet av att en större verksamhets intresse att etableras sig i en kommande etapp 3.

Arbetena har påbörjats med tunnelbanans nya gula linje där nya station Hagalund kommer att placeras granne med vår fastighet Instrumentet 1.

Fastighets AB Filmremsan har avyttrats med fastigheten Filmremsan 3 vilken frånträdddes i februari 2021.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Omsättning, resultat och ställning (kSEK) (Koncernen)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	170 358	167 326	155 129	140 306
Rörelseresultat	67 224	69 984	54 499	38 138
Resultat efter finansiella poster	76 565	59 204	43 540	27 894
Balansomslutning	1 644 261	1 559 058	1 530 729	1 443 415
Soliditet 1	36%	34%	31%	31%
Avkastning på eget kapital [2]	10,92%	9,26%	7,31%	4,90%
Avkastning på totalt kapital [3]	5,41%	4,54%	3,67%	2,69%
Medelantal anställda	15	13	13	13

1) Justerat eget kapital*/ Balansomslutning
2) Årsresultat före bokslutsdispositioner x 78,6% (fr 2019 tidigare 78%) / Genomsnittligt justerat eget kapital
3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning (kSEK) (Moderbolag)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	6 004	5 981	-17	2 987
Balansomslutning	9 387	6 733	1 987	4 930

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare en fastighet i Brännbacken avyttrats.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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 [redacted] ändrade marknadsräntor. För att minimera risken tecknas lånen på olika löptider med olika kredit-givare och även med bunden ränta i enlighet med bolagets policy.

Uthyrningsgrad
I rådande goda uthyrningsklimat har risken varit låg för betydande vakanser. Framgent kan uthyrnings-[redacted]den påverkas av konjunktur och politiska beslut.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans 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 balans-räkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (alla belopp är i kSEK)	**Not**	**2021-01-01** **2021-12-31**	**2020-01-01** **2020-12-31**
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	4	170 358	167 326
Övriga rörelseintäkter	5	4 189	4 437
		174 547	**171 763**
Drift		-21 826	-19 612
Reparationer och underhåll		-6 816	-8 541
Hyresgästanpassningar		-2 217	-597
Fastighetsskatt		-5 552	-9 172
Driftnetto		**138 136**	**133 841**
Förvaltningsarvode		-432	-141
Övriga externa kostnader	6	-5 606	-5 162
Personalkostnader	26	-15 138	-13 413
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 736	-45 141
Rörelseresultat		**67 224**	**69 984**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		19 110	–
Ränteintäkter		257	137
Räntekostnader		-10 026	-10 917
		9 341	-10 780
Resultat efter finansiella poster		**76 565**	**59 204**
Uppskjuten skatt	9	-2 266	5 422
Aktuell skatt	9	944	-14 850
ÅRETS RESULTAT		**75 243**	**49 776**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		**73 340**	**47 760**
Minoritetsintresse		**1 903**	**2 016**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 425 579	1 399 862
Markanläggningar	11	19 801	21 109
Byggnadsinventarier och andra inventarier	12	36 708	39 273
Pågående nyanläggningar och förskott	13	84 487	59 814
		1 566 575	**1 520 058**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	15	–	635
		–	**635**
Summa anläggningstillgångar		**1 566 575**	**1 520 693**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbeten för annans räkning	16	3 487	–
		3 487	**–**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 939	813
Aktuella skattefordringar		8 073	643
Övriga fordringar		8 673	5 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 325	1 201
		27 010	**8 120**
Kassa och bank		**47 189**	**30 245**
Summa omsättningstillgångar		**77 686**	**38 365**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 644 261**	**1 559 058**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	120	120
Annat eget kapital inkl årets resultat		586 185	518 816
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**586 305**	**518 936**
Minoritetsintresse		4 824	3 383
Summa eget kapital		**591 129**	**522 319**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	130 642	129 125
Övriga avsättningar	20	8 859	8 859
		139 501	**137 984**
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		562 700	547 398
Övriga långfristiga skulder		241 069	245 877
		803 769	**793 275**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	7 120	7 676
Leverantörsskulder		21 775	17 459
Checkräkningskredit	22	19 999	20 000
Övriga kortfristiga skulder		14 331	13 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	46 637	46 689
		109 862	**105 480**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 644 261**	**1 559 058**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i kSEK)

2022-05-31 07:03

	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 2020	**120**	**467 982**	**1 360**	**469 462**
Justering uppskjuten skatt föregående år		3 074	7	3 081
Årets resultat		47 760	2 016	49 776
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	**–**	**50 834**	**2 023**	**52 857**
S:a transaktioner med aktieägare	**–**	**–**		**–**
Utgående eget kapital per 31 december 2020	**120**	**518 816**	**3 383**	**522 319**
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	**120**	**518 816**	**3 383**	**522 319**
Korrigering IB	–	29	–	**29**
Årets resultat		73 340	1 903	75 257
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	**–**	**73 369**	**1 903**	**75 286**
Utdelning		-6 000	-462	-6 462
S:a transaktioner med aktieägare	**–**	-6 000	-462	-6 462
Utgående eget kapital per 31 december 2021	**120**	**586 185**	**4 824**	**591 143**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 224	69 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		49 736	45 141
Realisationsresultat		-2 591	-516
		114 369	114 609
Erhållen ränta m.m.		257	137
Erlagd ränta		-10 026	-10 917
Betald inkomstskatt		-4 909	-16 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**99 691**	**87 141**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-3 487	3 408
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 126	7 800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 334	429
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		4 316	-2 631
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		623	-3 917
Summa förändring i rörelsekapitalet		**-10 008**	**5 089**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**89 683**	**92 230**
Investeringsverksamheten			
Förvärv o investeringar i materiella anläggningstillgångar	10, 11, 12, 13	-108 790	-91 360
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 618	
Försäljning av koncernföretag		24 611	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-77 561**	**-91 360**
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit		1	141
Upptagna lån		83 418	13 610
Amortering av skuld		-72 135	-23 727
Utdelning till minoritet		-462	–
Utbetald utdelning		-6 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 822**	**-9 976**
Årets kassaflöde		**16 944**	**-9 106**
Likvida medel vid årets början		30 245	39 351
Likvida medel vid årets slut		**47 189**	**30 245**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

20240521 1100

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-19	-19
		-19	-19
Rörelseresultat		**-19**	**-19**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	6 000	6 000
Ränteintäkter från koncernföretag		23	–
		6 023	6 000
Resultat efter finansiella poster		**6 004**	**5 981**
Bokslutsdispositioner	8	-4	19
ÅRETS RESULTAT		**6 000**	**6 000**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	466	466
		466	**466**
Summa anläggningstillgångar		**466**	**466**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		8 851	6 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	23	–
		8 874	**6 222**
Kassa och bank		**47**	**45**
Summa omsättningstillgångar		**8 921**	**6 267**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 387**	**6 733**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	120	120
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		390	390
Årets resultat		6 000	6 000
		6 390	**6 390**
Summa eget kapital		**6 510**	**6 510**
Långfristiga skulder	21		
Övriga långfristiga skulder		369	223
		369	**223**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		2 508	–
		2 508	**–**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 387**	**6 733**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i kSEK)

	Bundet eget kapital	*Fritt eget kapital*	
	Aktie-kapital	**Balanserad vinst inklusive årets resultat**	**Summa Eget kapital**
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	**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 2020	**120**	**6 390**	**6 510**
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	**120**	**6 390**	**6 510**
Årets resultat		6 000	6 000
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	**–**	**6 000**	**6 000**
Utdelning		-6 000	-6 000
S:a transaktioner med aktieägare	–	-6 000	-6 000
Utgående eget kapital per 31 december 2021	**120**	**6 390**	**6 510**

MB

Väderholmen Holding AB
556946-1881

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19	-19
		-19	-19
Erhållen ränta m.m.		23	–
Erhållen utdelning		6 000	6 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**6 004**	**5 981**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 652	-4 695
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 508	-1 254
Summa förändring i rörelsekapitalet		**-144**	**-5 949**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 860**	**32**
Finansieringsverksamheten			
Ökning långfristiga skulder		146	–
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		-4	–
Utbetald utdelning		-6 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 858**	**–**
Årets kassaflöde		**2**	**32**
Likvida medel vid årets början		45	14
Likvida medel vid årets slut		**47**	**46**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

INNEHÅLLSFÖRTECKNING
KONCERNENS OCH MODERFÖRETAGETS NOTER

20220519120

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
17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27
18	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

MJ

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.

[redacted]nde 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 [redacted] 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.

[redacted]ovisningsprinciperna 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

[redacted]cernens 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.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

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 köpeskilling, 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 kapital 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 samtliga 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 intäktsförs 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 samtliga 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.

[illegible]sintäkter
Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktsperioden 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
[illegible]t 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.

[illegible]lning 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.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

20220519126l4

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.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

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
El	40 år
Ventilation	20 år
[illegible]Inre Ytskikt	10 år
[illegible]kanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

[illegible]ljandeperioden 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 framåtriktat.

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
[illegible]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. MU

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.

N[illegible]3 Viktiga uppskattningar och bedömningar
N[illegible]finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering an 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- o[illegible]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 2021. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2022. 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.

R[illegible]ovisning av förlustrisker i entreprenaduppdrag
Redovisning av bedömda förslustrisker 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.

48

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren

Rörelsegren	Koncernen	
Nettoomsättning	2021	2020
Bostäder	8 619	9 046
Lokaler	149 992	146 962
Garage/Parkering	6 295	5 779
Övrigt	5 452	5 539
Summa	**170 358**	**167 326**

Koncernen är endast verksamt på en geografisk marknad; Stockholm.

Avtalade framtida hyresintäkter för lokaler, inklusive koncernföretag:

	Koncernen	
	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1	169 778	153 971
Avtalade hyresintäkter år 2	135 993	132 612
Avtalade hyresintäkter år 3	104 045	93 817
Avtalade hyresintäkter år 4	64 539	62 783
Avtalade hyresintäkter år 5	32 034	36 994

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga intäkter	2 269	4 167	-	-
Statligt stöd		270		
Avyttring mark	1 920			
Summa	**4 189**	**4 437**	**-**	**-**

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Grant Thornton				
revisionsuppdrag	842	828	16	10
skatterådgivning	458	476	-	-
Summa	**1 300**	**1 304**	**16**	**10**

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	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning			*6 000*	*6 000*
Realisationsresultat	19 110			
Summa	**19 110**		**6 000**	**6 000**

Väderholmen Holding AB
556946-1881 MB

20220519126620

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget 2021	2020
Erhållet koncernbidrag		19
Lämnat koncernbidrag	-4	
Summa	**-4**	**19**

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2021	2020	Moderföretaget 2021	2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-12 792	-14 850		
Justering av skatt tidigare år	13 744	235		
Uppskjuten skatt avseende:				
Obeskattade reserver	-4 050	-1 562		
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga avskrivningar	1 776	6 749		
Redovisad skatt	**-1 322**	**-9 428**		
Redov. resultat före skatt	**76 565**	**59 204**	**6 000**	**6 000**
Skatt enligt gällande skattesats 20,60%	-15 772	-12 670	-1 236	-1 284
Skatteeffekt av:				
Justering av skatt tidigare år	13 744	234		
Ej avdragsgilla kostnader	-45	-26		
Ej skattepliktiga intäkter	6 332	24	1 236	1 284
Schablonintäkt periodiseringsfond	-40	-32		
Utnyttjat ej tidigare uppbokat underskottsavdrag	8			
Temporära skillnader	-2 265	-2 862		
Nekade ränteavdrag	-9	-114		
Skattemässiga justeringar	-3 049	6 018		
Ej uppbokat underskottsavdrag	-226			
Redovisad skatt	**-1 322**	**-9 428**		

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31	Moderföretaget 2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar		635		
Uppskjutna skatteskulder	130 642	129 125		
Netto uppskjuten skatt	**130 642**	**129 760**		
Uppskjutna skattefordringar:				
Ingående balans	635	266		
Årets förändring	-635	369		
Utgående balans		**635**		
Uppskjutna skatteskulder:				
Ingående balans	129 125	134 136		
Årets förändring	1 517	-5 011		

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Utgående balans	**130 642**	**129 125**

20220519126222

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 760 344	1 646 221	-	-
Inköp	1 271		-	-
Tillkommer genom förvärv av DB	-	-		
Försäljningar	-13 858			
Omklassificeringar	78 073	114 123	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 825 830**	**1 760 344**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-360 482	-320 152	-	-
Försäljningar/utrangeringar	4 639			
Omklassificeringar	38		-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-44 446	-40 330	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-400 251**	**-360 482**	**-**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**1 425 579**	**1 399 862**	**-**	**-**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	1 425 579	1 473 655	-	-
Verkligt värde [1)]	3 271 000	3 006 000	-	-

1) Verkligt värde för 2020 är justerat för fastigheter som tidigare inte fanns med

	Koncernen		Moderföretaget	
Taxeringsvärden	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Byggnader	662 260	635 848	-	-
Mark	523 559	499 941	-	-
Summa	**1 185 819**	**1 135 789**	**-**	**-**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 841	26 462	-	-
Inköp		379		
Omklassificeringar	-2		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 839**	**26 841**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-5 732	-4 439	-	-
Omklassificeringar	32			
Årets avskrivningar enligt plan	-1 338	-1 293	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 038**	**-5 732**	**-**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**19 801**	**21 109**	**-**	**-**

Not 12 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 046	33 904	-	-
Inköp	4 773	32 142	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-1 283			
Omklassificeringar	-3 312		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 224**	**66 046**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-26 773	-24 918	-	-
Försäljningar/utrangeringar	368		-	-
Omklassificeringar	-108	1 581	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-3 003	-3 436	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 516**	**-26 773**	**-**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**36 708**	**39 273**	**-**	**-**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 814	113 622	-	-
Inköp	102 746	63 783	-	-
Försäljningar/utrangeringar			-	-
Omklassificeringar	-78 073	-117 591	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 487**	**59 814**	**-**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**84 487**	**59 814**	**-**	**-**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466	466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**466**	**466**
Utgående planenligt restvärde	**466**	**466**

Direkt ägda dotterföretag

Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
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	50 026	378 272

Indirekt ägda dotterföretag
Fastighets AB Väderholmen

Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
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%	250	250
Fastighets AB Filmremsan				100
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	3 000	100,0%	8 730	8 730
Kärrholmen Holding AB	50 000	100,0%	50	50
Fastighets AB Kärrholmen	50 000	100,0%	50	50
Fastighets AB Spovholmen	1 000	100,0%	17 939	17 939
Brännbacken Holding AB	50 000	100,0%	50	50
Brännbacken Bygg och Fastighet AB	50 000	100,0%	50	50
Hjälmsätra Holding AB	50 000	100,0%	50	50
Brännbacken Förvaltning AB	50 000	100,0%	49	49
Brännbacken Industriföretag AB	50 000	100,0%	49	49
Fastighets AB Elektraholmen	207	88,5%	117 810	117 810
			182 030	182 130

ME

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	-2	2 131
Fastighets AB Skarvholmen	556084-2741	Stockholm	Sverige	41	2 353
Fastighets AB Älgholmen	556036-7327	Stockholm	Sverige	666	35 101
Fastighets AB Getholmen	556066-2271	Stockholm	Sverige	1 943	40 713
Fastighets AB Hammarholmen	556835-4491	Stockholm	Sverige	595	845
Väderholmen Fastighetsförvaltning AB	556043-0851	Stockholm	Sverige	-54	9 630
Kärrholmen Holding AB	556946-1873	Stockholm	Sverige	0	49
Fastighets AB Kärrholmen	556946-1907	Stockholm	Sverige	103	131
Fastighets AB Spovholmen	556673-3688	Stockholm	Sverige	-899	16 459
[illegible]nbacken Holding AB	559042-6812	Stockholm	Sverige		58 983
[illegible]nnbacken Bygg och Fastighet AB	556947-6368	Stockholm	Sverige	1 297	5 063
Hjälmsätra Holding AB	559042-6861	Stockholm	Sverige	-1	52
Brännbacken Förvaltning AB	559042-6853	Stockholm	Sverige	434	483
Brännbacken Industriföretag AB	559042-6846	Stockholm	Sverige	258	307
[illegible]tighets AB Elektraholmen	559188-7194	Stockholm	Sverige	16 495	47 489

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635	266	-	-
Omklassificeringar	-635	369	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**635**	-	-
Utgående planenligt [illegible]stvärde		**635**	-	-

Not 16 Pågående arbeten för annans räkning

[illegible]

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	3 487			
Summa	**3 487**			

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetald försäkring	1 071	960	-	-
Övriga förutbetalda kost.	254	241	23	-
Summa	**1 325**	**1 201**	**23**	-

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 18 Aktiekapital

	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
Summa	**1 200**			**120**

	2020-12-31			
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
Summa	**1 200**			**120**

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

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
avseende:	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	118 420	120 913	-	-
Obeskattade reserver	12 250	8 212	-	-
Summa	**130 670**	**129 125**	-	-

Not 20 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Utgående värde	8 859	8 859	-	-
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående avsättningar	**8 859**	**8 859**	-	-

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 21 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut			-	-
Summa			**-**	**-**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	562 700	547 398
Delägarlån	239 069	241 877
Övriga skulder	2 000	4 000
Summa	**803 769**	**793 275**

	Koncernen		Moderföretaget	
Långfristig del	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skulder till kreditinstitut	562 700	547 398	-	-
Delägarlån	239 069	241 877	369	223
Övriga poster	2 000	4 000	-	-
Summa	**803 769**	**793 275**	**369**	**223**
Kortfristig del				
Skulder till kreditinstitut	7 120	7 676	-	-
Summa	**7 120**	**7 676**	**-**	**-**
Summa total upplåning	**810 889**	**800 951**	**369**	**223**

Förfallo- och räntestruktur för lån från kreditinstitut är spridd mellan 3 månader och fem år. Lånen är spridda på fyra olika långivare. Den genomsnittliga räntan för dessa lån uppgår till 1,57% (1,56%).
Av koncernens upplåning uppgår byggnadskreditiv till 19 254 (-) med en limit om 35 000 (-).

	Koncernen			
	Kapitalbindning		Räntebindning	
Förfallostruktur per år	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
2021	174 740	314 777	174 740	292 536
2022	116 232	33 605	116 232	52 605
2023	143 598	81 142	143 598	81 142
2024	60 250	64 800	60 250	68 041
2025	75 000	60 750	75 000	60 750
Lån där förfallodatum saknas	241 069	245 877	241 069	245 877
Summa	**810 889**	**800 951**	**810 889**	**800 951**

	Moderföretaget			
	Kapitalbindning		Räntebindning	
Förfallostruktur per år	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Lån där förfallodatum saknas	369	223	369	223
Summa	**369**	**223**	**369**	**223**

Väderholmen Holding AB
556946-1881

20220519 5262

Not 22 Checkräkningskredit

Nyttjad	Koncernen		Moderföretaget	
Checkräkningskredit	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
uppgår till	19 999	20 000	-	-

Limit avseende	Koncernen		Moderföretaget	
Checkräkningskredit	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
uppgår till	30 000	30 000	-	-
Summa	**30 000**	**30 000**	-	-

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna				
Löner och semesterlöner	1 254	1 120	-	-
Sociala kostnader	405	364	-	-
Ränta	311	368	-	-
Övriga kostnader	5 909	10 710	-	-
Förutbetalda hyror	38 758	34 127	-	-
Summa	**46 637**	**46 689**	-	-

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	614 786	586 975	-	-
Summa	**614 786**	**586 975**	-	-

Not 25 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	-	38 254	36 650
Summa			**38 254**	**36 650**

UB

Väderholmen Holding AB
556946-1881

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

	Koncernen	
Medelantalet anställda	**2021**	**2020**
Kvinnor	3	3
Män	12	10
Totalt	**15**	**13**

	Koncernen		Varav kvinnor	
Dotterföretag	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Sverige	15	13	20%	23%
Totalt	**15**	**13**		

Moderföretaget		
Antal styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	2	2
Antal övriga befattningshavare inkl VD	1	1
varav kvinnor		

	2021	**2020**
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören		
Dotterföretag		
Sverige	1 620	1 554
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	(324)	(300)
Övriga anställda		
Dotterföretag		
Sverige	7 518	6 676
Totala löner och ersättningar	**9 138**	**8 230**
Sociala kostnader enligt lag och avtal		
Dotterföretag		
Sverige	3 372	2 771
Pensionskostnader		
Dotterföretag		
Sverige		
Styrelsen och verkställande direktören	659	621
Övriga anställda	931	765
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	**4 962**	**4 157**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**14 100**	**12 387**

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.

Väderholmen Holding AB
556946-1881

Not 27 Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bolagets ställning eller resultat.

20220519112631

Stockholm den 20 april 2022

Erik Sellberg
Styrelseordförande

Gertrud Jackson
Styrelseledamot

Kristina Östlund
Styrelseledamot

Kjell Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

20220519122632

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 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 för 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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i 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.

MB

20220519122633

Grant Thornton

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 2021 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 bolagets 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 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 den 20 april 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor