

# Årsredovisning

för

## O.M Wahlström Fastigheter AB

556867-3957

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Marcus Wahlström, Styrelseledamot  
2024-07-22

Styrelsen och verkställande direktören för O.M Wahlström Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Örebro.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	10 069	8 359	6 600	6 398	6 234
Resultat efter finansiella poster	-496	1 439	1 208	1 208	1 773
Balansomslutning	125 616	127 546	97 594	74 117	74 059
Soliditet (%)	34	34	44	32	31

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	34 947 707	5 375 805	647 575	41 021 087
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-700 000		-700 000
Balanseras i ny räkning			647 575	-647 575	0
Nettoeffekt efter skatt av avskrivning av uppskrivna tillgångar		-360 763	360 763		0
Årets resultat				-306 360	-306 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>34 586 944</b>	<b>5 684 143</b>	<b>-306 360</b>	<b>40 014 727</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 684 143
årets förlust	-306 360
	<b>5 377 783</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	700 000
i ny räkning överföres	4 677 783
	<b>5 377 783</b>

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

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

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		10 069 106	8 359 425
Övriga rörelseintäkter		0	405 500
		<b>10 069 106</b>	<b>8 764 925</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 819 939	-2 334 834
Övriga externa kostnader		-2 020 854	-1 006 917
Personalkostnader	2	-439 518	-524 219
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 175 947	-2 021 972
		<b>-7 456 258</b>	<b>-5 887 942</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 612 848</b>	<b>2 876 983</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 508	1 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 133 044	-1 438 916
		<b>-3 108 536</b>	<b>-1 437 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-495 688</b>	<b>1 439 430</b>
Bokslutsdispositioner	3	257 639	-507 835
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-238 049</b>	<b>931 595</b>
Skatt på årets resultat	4	-68 311	-284 020
<b>Årets resultat</b>		<b>-306 360</b>	<b>647 575</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	122 464 426	124 242 879
Inventarier, verktyg och installationer	6	375 469	285 773
		<b>122 839 895</b>	<b>124 528 652</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>122 839 895</b>	<b>124 528 652</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		861 628	1 420 950
Övriga fordringar		23 305	25 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 012	194 550
		<b>1 140 945</b>	<b>1 641 291</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 634 990	1 375 765
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 775 935</b>	<b>3 017 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 615 830</b>	<b>127 545 708</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	34 586 944	34 947 707
		<b>34 636 944</b>	<b>34 997 707</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 684 143	5 375 805
Årets resultat		-306 360	647 575
		<b>5 377 783</b>	<b>6 023 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 014 727</b>	<b>41 021 087</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		2 959 816	3 217 455
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		9 515 020	9 622 286
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 515 020</b>	<b>9 622 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	68 313 876	69 124 025
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 313 876</b>	<b>69 124 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 446 126	1 342 612
Leverantörsskulder		1 456 581	873 531
Aktuella skatteskulder		99 608	113 819
Övriga skulder		342 195	381 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 467 881	1 849 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 812 391</b>	<b>4 560 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 615 830</b>	<b>127 545 708</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäkter

Hysesintäkter intäktsförs i takt med hyresperiodens löptid.

#### Inkomstskatter

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

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

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

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

#### Materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

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

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

Antal år

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

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

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

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

## Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	-284 000	-632 000
Återföring av periodiseringsfonder	394 000	267 000
Förändring av överavskrivningar	147 639	-142 835
	<b>257 639</b>	<b>-507 835</b>

## Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	175 577	391 286
Uppskjuten skatt	-107 266	-107 266
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>68 311</b>	<b>284 020</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 484 295	57 622 191
Inköp	137 290	30 862 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 621 585</b>	<b>88 484 295</b>
Ingående avskrivningar	-8 256 159	-6 961 917
Årets avskrivningar	-1 461 381	-1 294 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 717 540</b>	<b>-8 256 159</b>
Ingående uppskrivningar	44 014 743	44 469 105
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-454 362	-454 362
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>43 560 381</b>	<b>44 014 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 464 426</b>	<b>124 242 879</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 446 596	1 881 596
Inköp	349 900	
Försäljningar/utrangeringar		-435 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 796 496</b>	<b>1 446 596</b>
Ingående avskrivningar	-1 160 823	-1 307 955
Försäljningar/utrangeringar		420 500
Årets avskrivningar	-260 204	-273 368
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 421 027</b>	<b>-1 160 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>375 469</b>	<b>285 773</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	34 947 707	35 308 470
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar efter förändring av uppskjuten skatt	-360 763	-360 763
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 586 944</b>	<b>34 947 707</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	65 830 774	67 408 313
	<b>65 830 774</b>	<b>67 408 313</b>

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	375 469	273 630
Fastighetsinteckningar	68 506 150	68 506 150
	<b>69 381 619</b>	<b>69 279 780</b>

Örebro 2024-06-28

*Olof Wahlström*  
Olof Wahlström  
Ordförande

*Marcus Wahlström*  
Marcus Wahlström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Benny Uman*  
Benny Uman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i O.M Wahlström Fastigheter AB

Org.nr 556867-3957

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för O.M Wahlström Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av O.M Wahlström Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för O.M Wahlström Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Örebro 2024-06-28

*Benny Uman*  
Benny Uman  
Auktoriserad revisor

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