

Årsredovisning

för

När-Livs Fastigheter i Stockholm AB

556128-7615

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i När-Livs Fastigheter i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10/6 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 10/6 2025



Johan Näström

Årsredovisning
för
När-Livs Fastigheter i Stockholm AB
556128-7615
Räkenskapsåret
2024



Styrelsen och verkställande direktören för När-Livs Fastigheter i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger och förvaltar en kommersiell fastighet belägen på Lidingö. Bolagets fastighetsverksamhet inleddes 1986 med uppförande av en fastighet för eget bruk.

Företaget har sitt säte i Lidingö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är idag byggd för en hyregäst och har varit delvis uthyrd sedan april 2023.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar planeras i bolagets verksamhet, vilket torde leda till likalydande vinstgenerering i den framtida förvaltningsverksamheten.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
181 Fastigheter Holding AB, org.nr. 556780-2045	1 500	1 500

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 005	653	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-321	-1 357	-1 611	-1 562	-2 053
Soliditet (%)	74	78	71	52	45

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	198 000	4 202 049	-91 027	4 309 022
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-91 027	91 027	0
Årets resultat			-81 919	-81 919
Belopp vid årets utgång	198 000	4 111 022	-81 919	4 227 103

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 111 022
årets förlust	-81 919
	4 029 103
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 029 103
	4 029 103

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



ank=20250616;2025061707544

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		1 005 156	652 887
		1 005 156	652 887
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-175 204	-573 590
Övriga externa kostnader	2	-1 053 137	-1 222 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 898	-185 899
		-1 314 239	-1 982 475
Rörelseresultat	3, 4	-309 083	-1 329 588
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 399	4 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 139	-31 175
		-11 740	-27 060
Resultat efter finansiella poster		-320 823	-1 356 648
Bokslutsdispositioner	5	221 209	1 241 362
Resultat före skatt		-99 614	-115 286
Skatt på årets resultat	6	17 695	24 259
Årets resultat		-81 919	-91 027



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

5 125 748

5 211 646

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

0

5 125 748

5 211 646

Summa anläggningstillgångar

5 125 748

5 211 646

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

150 353

0

Aktuella skattefordringar

42 563

28 527

Övriga fordringar

57 452

55 283

250 368

83 810

Kassa och bank

302 018

235 466

Summa omsättningstillgångar

552 386

319 276

SUMMA TILLGÅNGAR

5 678 134

5 530 922

ank=20250616;2025061707545



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9, 10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		198 000	198 000
		198 000	198 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 111 022	4 202 049
Årets resultat		-81 919	-91 027
		4 029 103	4 111 022
Summa eget kapital		4 227 103	4 309 022
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	580 670	598 365
Summa avsättningar		580 670	598 365
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 587	0
Skulder till koncernföretag		615 743	369 813
Övriga skulder		61 009	21 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	169 022	232 469
Summa kortfristiga skulder		870 361	623 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 678 134	5 530 922

ank=20250616;2025061707546



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Fasad 30 år
- Ytskikt 10 år
- Installationer 20 år

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Not 2 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.

	2024	2023
Revisionsfirman Gamla Stan AB		
Revisionsuppdrag	47 000	40 000
	47 000	40 000

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	49,91 %	33,09 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	-221 209	-1 241 362
	-221 209	-1 241 362

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	14 036
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-17 695	-38 295
Totalt redovisad skatt	-17 695	-24 259

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-99 614		-115 286
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20 520	20,60	23 749
Ej avdragsgilla kostnader		-3 272		-366
Ej skattepliktiga intäkter		447		442
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		434
Justering skattemässig avskrivning		-17 695		-38 295
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	-12,17	-14 036

Not 7 Byggnader och mark

Bolagets fastigheter är förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas värdering grundar sig på aktuella hyresintäkter 2024-12-31 justerat med för objektet naturliga vakanser. Från det räknas drift och underhållskostnader enligt schablon. Driftnettot som blir kvar divideras med ett för orten och objektet rimligt avkastningskrav.

Fastigheterna underhålls enligt en underhållsplan, varvid särskilt beaktas anpassning till olika myndighetskrav samt upprustning till modern normalstandard.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 969 918	30 969 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 969 918	30 969 918
Ingående avskrivningar	-25 758 272	-25 572 373
Årets avskrivningar	-85 898	-185 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 844 170	-25 758 272
Utgående redovisat värde	5 125 748	5 211 646
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 211 646	5 211 646
Verkligt värde	29 000 000	29 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 551	187 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 551	187 551
Ingående avskrivningar	-187 551	-187 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 551	-187 551
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	1 500	132
	1 500	

ank=20250616;2025061707551

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 111 022
årets förlust	-81 919
	4 029 103
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 029 103
	4 029 103

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader	-580 670	-580 670
	-580 670	-580 670

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader	-598 365	-598 365
	-598 365	-598 365

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader	598 365	-17 695	580 670
	598 365	-17 695	580 670



ank=20250616;2025061707552

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fjärrvärme	8 474	8 234
El	20 159	25 926
Revision	35 000	35 000
Snöröjning	0	58 605
Förutskottsbetalda hyror	105 389	104 704
	169 022	232 469

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	100 000	100 000
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 100 000	22 100 000

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till 181 Fastigheter Holding AB, org.nr. 556780-2045 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är När-Livs Intressenter AJ AB, org.nr. 556772-7531 med säte i Stockholm.



Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Näsström
Verkställande direktör

Ann Nagel

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åke Pettersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557549034678

Dokument

NL Fastigheter - ÅR
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-06-10 10:42:20 CEST (+0200) av Alexander Meurell (AM)
Färdigställt 2025-06-10 10:46:15 CEST (+0200)

Initierare

Alexander Meurell (AM)
RSM Stockholm AB
alexander.meurell@rsm.se
+460704169213

Signerare

Johan Näsström (JN)
johan@nasstrom.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Näsström"
Signerade 2025-06-10 10:44:08 CEST (+0200)

Ann Nagel (AN)
ann.nagel@skogshem-wijk.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN NAGEL"
Signerade 2025-06-10 10:43:12 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)
ake.pettersson@revgamlastan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Åke Henry Petersson"
Signerade 2025-06-10 10:46:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549034678

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

ank=20250616:2025061707555



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i När-Livs Fastigheter i Stockholm AB, org.nr. 556128-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för När-Livs Fastigheter i Stockholm AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av När-Livs Fastigheter i Stockholm AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 När-Livs Fastigheter i Stockholm 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 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

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. 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 När-Livs Fastigheter i Stockholm AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 När-Livs Fastigheter i Stockholm 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 styrelseledamoten 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549034979

Dokument

Revisionsberättelse_När-Livs Fastigheter i Stockholm AB

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-06-10 10:43:06 CEST (+0200) av Alexander Meurell (AM)

Färdigställt 2025-06-10 10:44:57 CEST (+0200)

Initierare

Alexander Meurell (AM)

RSM Stockholm AB

alexander.meurell@rsm.se

+460704169213

Signerare

Åke Pettersson (ÅP)

ake.pettersson@revgamlastan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell

Åke Henry Petersson"

Signerade 2025-06-10 10:44:57 CEST (+0200)

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

