

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
När-Livs Intressenter AJ AB
556772-7531
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i När-Livs Intressenter AJ AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 13/6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 13/6 2024



Johan Näsström

Styrelsen och verkställande direktören för
När-Livs Intressenter AJ AB
Org nr 556772-7531

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	3
Balansräkning - koncern	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Noter	11
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

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

Allmänt om verksamheten

Koncern

När-Livs Intressenter AJ AB är moderföretag i den största koncernen. Koncernen är uppdelad i två underkoncerner där När-Livs i Stockholm AB (556779-7989) är moderföretag i ena och 181 Fastigheter Holding (556780-2045) i den andra. Inom den första underkoncernen består verksamheten sedan 2014 i att äga och bedriva konferensverksamhet i Lidingö. Verksamheten i den andra underkoncernen består i att äga och förvalta hyresfastigheter i Stockholm och Lidingö.

Moderföretag

Bolaget har sitt säte i Stockholm och enda verksamheten är att äga och förvalta aktier i dotterbolagen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	128 243	128 812	67 002	55 489	101 353
Resultat efter finansiella poster	14 018	24 332	-1 080	-11 713	9 335
Soliditet	41	42	42	41	39

Moderföretag

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-3 930	-115	-100	-106	-111
Soliditet	46	54	61	61	61

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har marknaden börjat återhämta sig och vi känner att vi kan återgå till normal drift. Vi kan se framåt och starta i gång med diverse projekt för att uppdatera verksamheten. Svårigheten med att rekrytera kompetenta medarbetare märks fortfarande!

Ytterligare andelar i Brf Elfvik Strand har förvärvats. Föreningen ägs till 94% av bolagen inom koncernen och har därför hanterats som ett koncernföretag från och med 2023.

Förväntad framtida utveckling

Koncern

Vi ser med stort engagemang fram emot vad 2024 skall ha i sitt sköte. Koncernen drabbas av ökande finansieringskostnader i och med ökad inflation, men tack var låg belåningsgrad utgör det inget större hot. De stora kostnadsökningarna på såväl råvaror som energi är något vi dagligen bevakar och följer.

Moderföretag

Ingen annan verksamhet än ägande av aktier i dotterbolag förväntas i moderföretaget inom en överskådlig framtid.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% vardera av Johan Näsström, 730119-0018 och Ann Nagel, 710119-0366.

Hållbarhetsupplysningar

Inom koncernen bedrivs både förvaltning av egna fastigheter och konferensverksamhet i egen fastighet. Med väl underhållna fastigheter och energieffektiviserande investeringar bedrivs fastighetsförvaltningen på ett miljömässigt hållbart sätt. Ett aktivt miljöarbete bedrivs inom konferensverksamheten, bl.a. genom att minska antalet transporter, minska resursförbrukningen, källsortera och välja bra råvaror.

Merparten av all personal arbetar inom konferensverksamheten där målsättningen är att skapa en god arbetsmiljö för alla. Detta sker bl.a. genom regelbundna undersökningar och riskbedömningar av arbetsmiljön för att undvika olyckor och skador. Medarbetarna ska erhålla information och kunskap som krävs för att minimera skaderiskerna i arbetet. Att arbeta för jämställdhet och mångfald är en självklarhet. Skogshem & Wijk är anslutna till kollektivavtal via Visita.

Eget kapital

<i>Belopp KSEK</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>
Koncernen			
Ingående balans 2023-01-01	10 000	120	232 976
Utdelning			-18 968
Årets resultat			9 431
Utgående balans 2023-12-31	10 000	120	223 439
Varav hänförligt till minoritetsägande			2 346

<i>Belopp KSEK</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Moderföretag		
Ingående balans	10 000	119 387
Utdelning		-18 968
Årets resultat		824
Utgående balans	10 000	101 243

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i SEK</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	100 418 782
årets resultat	824 097
Totalt	101 242 879
disponeras för	
balanseras i ny räkning	101 242 879
	101 242 879

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	128 243	128 812
Övriga rörelseintäkter		2 653	1 146
		<u>130 896</u>	<u>129 958</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-16 882	-15 013
Handelsvaror		-28 521	-30 861
Övriga externa kostnader	3,5	-15 257	-14 966
Personalkostnader	4	-23 846	-21 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-17 441	-16 483
Övriga rörelsekostnader		-4 288	-
		<u>24 661</u>	<u>30 691</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	833	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 476	-6 389
		<u>14 018</u>	<u>24 332</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>14 018</u>	<u>24 332</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	9	-4 612	-5 054
		<u>9 406</u>	<u>19 278</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		9 431	19 278
Innehav utan bestämmande inflytande		-25	-

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	-	625
		-	625
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,12	507 912	445 513
Maskiner, inventarier och installationer	13	3 132	1 051
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	990	-
		512 034	446 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsförening	16	-	59 520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	41	-
Uppskjuten skattefordran	17	5 283	4 718
		5 324	64 238
Summa anläggningstillgångar		517 358	511 427
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Varulager		497	543
		497	543
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 052	8 875
Övriga fordringar		4 999	6 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 948	2 059
		13 999	16 964
Kassa och bank		38 003	52 719
Summa omsättningstillgångar		52 499	70 226
SUMMA TILLGÅNGAR		569 857	581 653

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		120	120
Annat eget kapital inkl årets resultat		223 439	232 976
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		233 559	243 096
Innehav utan bestämmande inflytande		2 346	-
Summa eget kapital		235 905	243 096
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	13 290	10 483
		13 290	10 483
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	298 125	281 845
		298 125	281 845
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	5 000
Förskott från kunder		180	2 304
Leverantörsskulder		4 544	3 456
Skatteskulder		4 254	1 908
Övriga kortfristiga skulder		5 165	24 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 394	8 594
		22 537	46 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		569 857	581 653

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		24 661	30 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		21 729	16 483
Erhållen utdelning, ränta m.m.		833	30
Erlagd ränta		-10 844	-5 662
Betald inkomstskatt		-1 347	-1 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 032	39 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		46	-60
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-939	-3 392
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-27 506	13 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 633	49 755
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 313	-5 699
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-11 348	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 661	-5 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 280	-
Amortering av låneskulder		-	-4 750
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-18 968	-18 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 688	-23 718
Årets kassaflöde		-14 716	20 338
Likvida medel vid årets början		52 719	32 381
Likvida medel vid årets slut		38 003	52 719

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,5	-158	-115
Rörelseresultat		-158	-115
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 772	-
Resultat efter finansiella poster		-3 930	-115
Bokslutsdispositioner		-300	-
Koncernbidrag		5 268	115
Resultat före skatt		1 038	-
Skatt på årets resultat	9	-214	-
Årets resultat		824	-

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	241 600	241 600
		<u>241 600</u>	<u>241 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>241 600</u>	<u>241 600</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		33	91
Summa omsättningstillgångar		<u>33</u>	<u>91</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>241 633</u>	<u>241 691</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		100 419	119 387
Årets resultat		824	-
		<u>101 243</u>	<u>119 387</u>
Summa eget kapital		<u>111 243</u>	<u>129 387</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		300	-
		<u>300</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		129 857	112 285
Aktuell skatteskuld		214	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	19	19
		<u>130 090</u>	<u>112 304</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>241 633</u>	<u>241 691</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 930	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 930	-115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 572	19 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 642	18 938
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		5 268	115
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-18 968	-18 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 700	-18 853
Årets kassaflöde		-58	85
Likvida medel vid årets början		91	6
Likvida medel vid årets slut		33	91

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern år	Moder- företag år
Följande avskrivningstider tillämpas:		
Förvärvade immateriella tillgångar		
Goodwill	10	-

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	10-100	-
-Maskiner, inventarier och installationer	5	-

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

För koncernens byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. 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 50-85 år
- Fasad 30-50 år
- Ytskikt 10 år
- Installationer 20 år

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats med undantag för skatten på koncernmässigt övervärde av byggnader som nuvärdesberäknats med en diskonteringsränta på 5%.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Fastighetsförvaltning	36 581	33 464
Konferensverksamhet	91 662	95 348
	128 243	128 812

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Revisionsfirman Gamla Stan AB</i>		
Revisionsarvode	677	613
Summa	677	613
Moderföretag		
<i>Revisionsfirman Gamla Stan AB</i>		
Revisionsarvode	63	106
Summa	63	106

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretaget, kvinnor	-	-
Moderföretaget, män	-	-
Dotterföretag, kvinnor	19	17
Dotterföretag, män	16	15
Koncernen totalt	35	32

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel kvinnor i %	2022-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	50	50
Ledande befattningshavare		
Koncern		
Styrelsen	50	50
Ledande befattningshavare	33	33

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dotterföretag		
Styrelse och VD	1 535	1 522
Övriga anställda	14 502	13 464
Summa	16 037	14 986
Sociala kostnader	6 050	5 485
(varav pensionskostnader) 1)	645	649

1) Inga pensionskostnader avser styrelse eller VD.

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Årets leasingkostnader	16 271	16 554
	16 271	16 554
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	16 107	16 465
Mellan ett och fem år	64 826	64 330
	80 933	80 795

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	625	625
Byggnader och markanläggningar	15 863	14 857
Maskiner och inventarier	953	1 001
	<u>17 441</u>	<u>16 483</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	833	30
	<u>833</u>	<u>30</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader, latent skatteskuld	333	351
Räntekostnader, övriga	11 143	6 038
	<u>11 476</u>	<u>6 389</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skattekostnad	4 336	4 611
Förändring uppskjuten skatt	-509	-272
Förändring latent skatt obeskattade reserver	1 123	1 406
Upplösning latent skatt övervärde byggnader	-712	-691
Justering föregående års skatt	374	-
Total redovisad skattekostnad i koncernen	4 612	5 054
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Resultat före skatt	14 018	24 332
Koncernmässiga avskrivningar på goodwill och byggnader	4 091	3 979
Koncernmässig räntekostnad på latent skatt	333	351
Bokslutsdispositioner i enskilda bolag	-5 540	-6 877
Övriga korrigeringar av skattepliktigt resultat	4 935	533
Underlag för bolagsskatt	17 837	22 318
Betald skatt 20,6%	-3 675	-4 599
Till/från underskottsavdrag	-661	-12
	-4 336	-4 611

Not 10 Goodwill

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 249	6 249
Vid årets slut	6 249	6 249
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 624	-4 999
-Årets avskrivning enligt plan	-625	-625
Vid årets slut	-6 249	-5 624
Redovisat värde vid årets slut	-	625

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	658 243	652 544
-Nyanskaffningar	78 262	5 699
-Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	736 505	658 243
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-212 730	-197 873
-Årets avskrivning enligt plan	-15 863	-14 857
Vid årets slut	-228 593	-212 730
Redovisat värde vid årets slut	507 912	445 513

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade verkliga värden (mkr)</i>		
Vid årets början	1 117,6	1 117,6
Vid årets slut	977,6	1 117,6

Förvaltningsfastigheternas värdering grundar sig på aktuella hyresintäkter 2023-12-31 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.

Not 13 Maskiner, inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	28 027	27 926
-Nyanskaffningar	3 034	101
-Vid årets slut	31 061	28 027
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 976	-25 874
-Korrigering	-	-101
-Årets avskrivning	-953	-1 001
-Vid årets slut	-27 929	-26 976
Redovisat värde vid årets slut	3 132	1 051
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Investeringar	990	-
Redovisat värde vid årets slut	990	-

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	241 600	241 600
Redovisat värde vid årets slut	241 600	241 600

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	2023-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2022-12-31 <i>Redovisat värde</i>
181 Fastigheter Holding AB, 556780-2045, Stockholm Eget kapital 2023-12-31: 334 642 Årets resultat 2023: 1 572		100	240 100	240 100
När-Livs i Stockholm AB, 556779-7989, Stockholm Eget kapital 2023-12-31: 71 112 Årets resultat 2023: -3 919		100	1 500	1 500
			241 600	241 600

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	59 520	59 520
-Tillkommande tillgångar	11 500	-
-Omklassificeringar	-70 979	-
-Vid årets slut	41	59 520

<i>Specifikation av värdepapper</i>	2023-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2022-12-31 <i>Redovisat värde</i>
Koncern		
Andelar i ekonomiska föreningar m.m.	41	59 519
	41	59 519

Not 17 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncern - 2023-12-31</i>			
Latent skatt på obeskattade reserver	-	-3 615	-3 615
Förskjuten skatt på koncernmässigt övervärde i byggnader	-	-8 982	-8 982
Övrigt	5 283	-693	4 590
	5 283	-13 290	-8 007
<i>Koncern - 2022-12-31</i>			
Latent skatt på obeskattade reserver	-	-2 492	-2 492
Förskjuten skatt på koncernmässigt övervärde i byggnader	-	-7 354	-7 354
Övrigt	4 718	-637	4 018
	4 718	-10 483	-5 828

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Projekt	-	957
Övriga förutbetalda kostnader	1 948	1 102
	1 948	2 059

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 101 243 KSEK disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	101 243
Summa	101 243

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiekapital	10 000	10 000
Antal aktier, st	237 100 000	237 100 000
Kvotvärde i SEK	0,04	0,04

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	298 125	261 845
	298 125	261 845

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna personalkostnader	1 705	1 436
Upplupna räntekostnader	1 478	1 178
Förutbetalda hyror m.m.	2 406	3 451
Övriga upplupna kostnader	2 805	2 529
	<u>8 394</u>	<u>8 594</u>
Moderföretaget		
Övriga upplupna kostnader	19	19
	<u>19</u>	<u>19</u>

Not 23 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	378 961	367 718
Företagsinteckningar	13 100	13 100
Summa ställda säkerheter	<u>392 061</u>	<u>380 818</u>

Eventualförpliktelser

Moderföretaget har tecknat generella borgensförbindelser såsom för egen skuld för fullgörandet av samtliga dotterbolags nuvarande och framtida förpliktelser mot SEB. 2023-12-31 uppgick förbindelserna till 298 125 tkr (286 845 tkr).

Not 24 Koncernuppgifter

När-Livs Intressenter AJ AB är moderbolag till två helägda dotterbolag, 181 Fastigheter Holding AB och När-Livs i Stockholm AB och upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

181 Fastigheter Holding AB är moderbolag till fyra fastighetsbolag, Bore Förvaltning AB, Framnäs Förvaltning AB, När-Livs Fastigheter i Stockholm AB, samt Gransunda Förvaltning AB.

När-Livs i Stockholm AB är moderbolag till fyra helägda dotterbolag, S&W Lidingö AB, S&W Meetings Events AB, SW Lidingö AB och SW Meetings & Events AB. S&W Lidingö AB, SW Lidingö AB och SW Meetings Ab äger tillsammans 94% av andelarna i Brf Elfvik Strand.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Underskrifter

Lidingö det datum som framgår av elektronisk signatur

Johan Näsström
Verkställande direktör

Ann Nagel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Åke Pettersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519858374

Dokument

Koncern - Final

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-06-13 09:51:32 CEST (+0200) av

Alexander Meurell (AM)

Färdigställt 2024-06-13 11:30:54 CEST (+0200)

Initierare

Alexander Meurell (AM)

RSM Stockholm AB

alexander.meurell@rsm.se

+460704169213

Signerare

Ann Nagel (AN)

ann.nagel@skogshem-wijk.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN NAGEL"

Signerade 2024-06-13 10:02:44 CEST (+0200)

Johan Näsström (JN)

johan@nasstrom.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Näsström"

Signerade 2024-06-13 10:27:28 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)

ake.pettersson@revgamlastan.se

Signerade 2024-06-13 11:30:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519858374

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i När-Livs Intressenter AJ AB, org.nr. 556772-7531

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för När-Livs Intressenter AJ AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av När-Livs Intressenter AJ AB:s och dess dotterföretags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 Intressenter AJ 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 och koncernredovisningen 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 revisionsmed 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.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för När-Livs Intressenter AJ AB för år 2023 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 revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till När-Livs Intressenter AJ AB enligt god revisorsmed 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 revisionsmed 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: 09222115557519858507

Dokument

Revisionsberättelse_AJ_AB_2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-06-13 09:52:17 CEST (+0200) av

Alexander Meurell (AM)

Färdigställt 2024-06-13 11:32:56 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 2024-06-13 11:32:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

