

# Årsredovisning

## WFB Stockholm Management AB

Organisationsnummer: 556555-2279  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14.

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

Gustav Dahlfors  
Styrelseledamot  
2024-06-17

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Bolaget är ägt till 50% av Munich Re försäkringsverksamhet och med 50% av MEAG European Prime Opportunities. Bolaget äger fastigheten Bangårdsposten 1 i Stockholm Stad. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernmoder är Munich Re med säte i München. Deras årsredovisning finns att tillgå på [www.munichre.com](http://www.munichre.com).

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter.

Bolaget har ej haft några anställda under året. Någon ersättning till styrelse har inte heller erlagts.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

##### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En hög inflation under 2023 har väsentligt påverkat företagets ställning och resultat genom väsentligt ökande rörelsekostnader. Stigande elpriser har resulterat i en väsentlig påverkan av fastighetskostnaden.

##### *Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*

Effekterna av inflationsutvecklingen förväntas påverka företaget med fortsatt höga priser för energiförbrukning och ökade driftskostnader.

Lån som förfaller till betalning december 2024, kommer att vara föremål för omförhandling under året. Styrelsen har fått bekräftelse från ägarna att finansieringen är säkerställd ifall omförhandling drar ut på tiden.

Bolaget har under året erhållit statligt elstöd om 466 tkr.

##### *Finansiell riskhantering*

Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget konfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utför finansiella instrument.

##### *Ränterisk*

Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

##### *Kundkreditrisk*

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

##### *Likviditet och refinansieringsrisk*

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras av koncerninterna lån med fast ränta och bedöms därför inte vara utsatt för någon ränterisk.

## Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91 242	51 740	76 568	72 685
Balansomslutning (tkr)	962 189	961 970	975 698	1 043 122
Soliditet (%)	73,0	69,7	67,6	63,1

## 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>629 408</b>	<b>41 117</b>	<b>670 645</b>
Balanseras i ny räkning			41 117	-41 117	0
Utdelning			-41 117		-41 117
Årets resultat				72 446	72 446
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>629 408</b>	<b>72 446</b>	<b>701 974</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	629 408 130
Årets resultat	72 445 721
<b>Summa</b>	<b>701 853 851</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

*Förslag till utdelning*

Utdelning	72 445 721
<b>Summa utdelning</b>	<b>72 445 721</b>
Balanseras i ny räkning	629 408 130
<b>Summa</b>	<b>701 853 851</b>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

#### **Styrelsens yttrande om vinstutdelning**

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet till 68,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstutdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 Kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln) Utdelningen kommer att bokas upp som en skuld och regleras framgent.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter		203 974	163 127
Övriga rörelseintäkter		466	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>204 440</b>	<b>163 127</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-48 680	-49 515
Övriga externa kostnader	3 4	-7 959	-7 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 781	-36 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-98 420</b>	<b>-93 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 020</b>	<b>69 951</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 177	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-15 955	-18 216
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-14 778</b>	<b>-18 211</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 242</b>	<b>51 740</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 242</b>	<b>51 740</b>
Skatt på årets resultat	7	-18 796	-10 622
<b>Årets resultat</b>		<b>72 446</b>	<b>41 118</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	817 524	825 644
Inventarier, verktyg och installationer		70	91
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	5 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>817 594</b>	<b>831 235</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	4 531	4 355
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 531</b>	<b>4 355</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>822 125</b>	<b>835 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 676	3 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 451	18 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 127</b>	<b>22 449</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 937	103 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>114 937</b>	<b>103 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 064</b>	<b>126 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>962 189</b>	<b>961 970</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		629 408	629 408
Årets resultat		72 446	41 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>701 854</b>	<b>670 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>701 974</b>	<b>670 645</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	4 975	7 318
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 975</b>	<b>7 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag		0	204 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>204 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		192 000	32 000
Aktuella skatteskulder		5 912	4 044
Övriga skulder		16 432	10 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	40 896	32 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>255 240</b>	<b>79 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	17	<b>962 189</b>	<b>961 970</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		91 242	51 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	41 781	36 241
Betald inkomstskatt		-19 271	-14 372
Ej betalda räntekostnader		1 116	1 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>114 868</b>	<b>74 985</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-2 854	-1 110
Ökning/minskning av leverantörsskulder		0	-69
Ökning/minskning av rörelseskulder		13 130	9 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>125 144</b>	<b>83 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter/pågående arbete		-28 140	-23 014
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 140</b>	<b>-23 014</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning/återbetalning av villkorat aktieägarutskott		-41 117	-30 000
Amortering av lån		-44 880	-32 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-85 997</b>	<b>-62 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 007</b>	<b>-1 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>103 930</b>	<b>105 541</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>114 937</b>	<b>103 930</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och är oförändrade mot föregående år.

#### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Bolaget redovisar uppskjuten skattefordran hänförlig till ackumulerade skattemässiga underskott. Underskotten kommer sannolikt att kunna utnyttjas mot skattepliktiga resultat i koncernen i framtiden.

#### *Intäkter*

##### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

##### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Skatter*

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### Uppskjutna skattefordringar

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.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Leasing

##### Leasetagare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

##### Leasegivare

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasegivare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

#### Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

#### - Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

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.

#### - Tillämpade avskrivningstider:

Fasad	50 år
Kyla, VA, värme och tak	40 år
Styr/regler, hissar	20 år
Elektricitet, sprinklersystem	30 år
Ventilationssystem	25 år
Hyresgäst Anpassningar / Enligt kontrakttidens längd	0 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.

#### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda verkliga värde beräknat enligt informationen i not 8.

#### *Finansiella instrument*

Bolaget har valt att inte redovisa finansiella instrument till verkligt värde utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med Kapitel 11 - Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde - i BFNAR 2012:1 (K3).

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiv ränte-metoden.

#### *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. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### *Likvida medel*

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### *Skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiv ränte-metoden.

*Eventuallgångar och eventualförpliktelser*

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

-En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns vid räkenskapsårets slut fortfarande indikationer på att inflationen kommer att stiga och detta kommer bland annat att påverka energipriserna.

**Not 3. Arvode till revisorer**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ernst &amp; Young</i>		
Revisionsuppdrag	94	84
<b>Delsumma</b>	<b>94</b>	<b>84</b>
<i>Övriga revisionsfirmor</i>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	0
Skatterådgivning	83	407
<b>Delsumma</b>	<b>133</b>	<b>407</b>
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>491</b>

**Not 4. Leasingavtal**

	2023-12-31	2022-12-31
Operationell leasing - leasetagare		

Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

*Operationell leasing - leasegivare*

Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	195 187	183 578
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	798 917	828 367
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	79 537	136 692
<b>Summa</b>	<b>1 073 641</b>	<b>1 148 637</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

**Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1 177	5
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>5</b>

**Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-15 951	-18 215
Övrigt	-4	-1
<b>Summa</b>	<b>-15 955</b>	<b>-18 216</b>

**Not 7. Skatt på årets resultat**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	21 138	13 076
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 342	-2 454
<b>Summa</b>	<b>18 796</b>	<b>10 622</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	18 796	10 658
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	0	82
Effekt av justerat underskottsavdrag tidigare år	0	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	0	-118
Effekt av ny skattesats	0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18 796</b>	<b>10 622</b>

**Not 8. Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 423 807	1 405 053
Inköp	33 640	18 754
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 457 447</b>	<b>1 423 807</b>
Ingående avskrivningar	-598 163	-561 937
Årets avskrivningar	-41 760	-36 226
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-639 923</b>	<b>-598 163</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>817 524</b>	<b>825 644</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna bedöms uppgå till 3 490 000 Tkr (3 390 000 Tkr). Värderingen av bolagets fastighet har skett genom en extern värdering.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Övriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter:

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger. Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

**Förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	817 524	825 644
Verkligt värde	3 490 000	3 390 000

**Not 9. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 500	1 347
Nedlagda utgifter	0	4 153
Omklassificeringar	-5 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>5 500</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 500</b>

**Not 10. Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 355	2 308
Tillkommande fordringar	176	2 047
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 531</b>	<b>4 355</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 531</b>	<b>4 355</b>

**Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	388	0
Förutbetalda kostnader	737	582
Periodisering av hyresrabatter	21 326	17 883
<b>Summa</b>	<b>22 451</b>	<b>18 465</b>

**Not 12. Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	629 408 130
Årets resultat	72 445 721
<b>Summa</b>	<b>701 853 851</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

*Förslag till utdelning*

Utdelning	72 445 721
<b>Summa utdelning</b>	<b>72 445 721</b>
Balanseras i ny räkning	629 408 130
<b>Summa</b>	<b>701 853 851</b>

**Not 13. Upplysningar om aktiekapital m.m.**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Stamaktier</i>		
Kvotvärde per aktieslag	100,00	100,00
Antal aktier	1 000	1 000

**Not 14. Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Ingående värde</i>		
Temporär skillnad	35 523	47 434
Skatteskuld	7 318	9 771
<i>Uppskjuten skatt redovisat över resultaträkningen</i>		
Temporär skillnad	24 151	35 523
Skatteskuld	-2 343	-2 453
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 975</b>	<b>7 318</b>

**Not 15. Långfristiga skulder som förfaller till betalning**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Inom 1 år	192 000	32 000
Mellan 1 och 5 år	0	128 000
Senare än 5 år	0	76 880

**Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	38 028	29 157
Upplupna räntekostnader koncernföretag	1 116	1 377
Övriga poster	1 752	1 856
<b>Summa</b>	<b>40 896</b>	<b>32 390</b>

**Not 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Spärrade bankmedel	4 964	3 466
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 964</b>	<b>3 466</b>

Bolaget har Inga Eventalförpliktelser.

**Not 18. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	41 781	36 241
<b>Summa</b>	<b>41 781</b>	<b>36 241</b>

*Gustav Dahlfors*  
Gustav Dahlfors  
Styrelseordförande  
2024-06-11

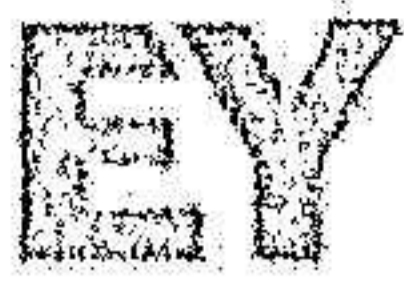
*Johan Gustavsson*  
Johan Gustavsson  
2024-06-11

*Daniel Parry*  
Daniel Parry  
2024-06-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-11.

Ernst & Young Aktiebolag

*Anders Linusson*  
Anders Linusson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i WFB Stockholm Management AB, org.nr 556555-2279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av WFB Stockholm Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 WFB Stockholm Management AB 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 att 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. Risker 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 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.



Building a better  
working world

## 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 av WFB Stockholm Management AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till WFB Stockholm Management AB 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2024061913624

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7l...J7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-11 09:23:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: KV2FM-A76TF-5AVHT-H74H5-GJJZ-G5F4H

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>