

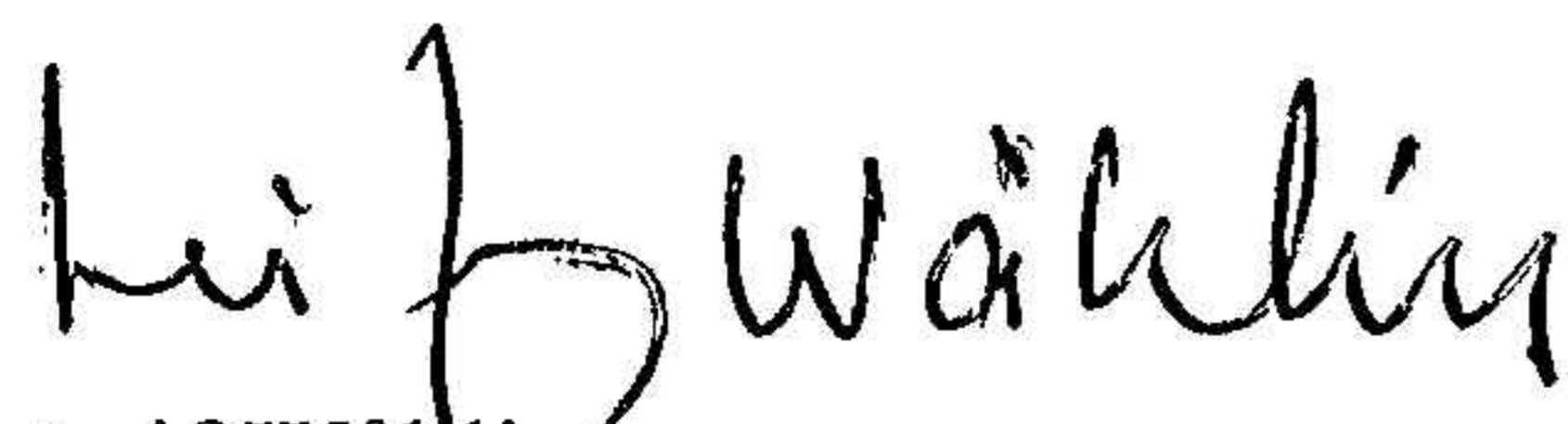
**Årsredovisning**  
för  
**Wählin Invest AB**  
556385-8595  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Wählin Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023-06-29

  
Leif Wählin

Styrelsen och verkställande direktören för Wählin Invest AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av den egna fastigheten Stolmakaren 3 med 55 bostadslägenheter och 4 lokaler, på hörnet Rehngatan och Döbelngatan i Stockholm. Total uthyrbar yta är 2 932 kvm varav 2 071 kvm avser bostadsyta.

Bolaget bedriver också fastighetsförvaltning och projektutveckling genom 3 dotterföretag. Moderbolaget Wählin Fastigheter AB, 556223-3550, upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Solna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hela året har det pågått en nyproduktion på fastigheten Danderyd Ståthällaren 4 i Stocksund. Fastigheten har ägts av bolagets dotterföretag Trappvägen Fastighet Ekonomisk förening, men genom fusion i december har företaget uppgått i Brf Trappvägen 3, 769623-8612. Byggprojektet påbörjades 2021 och då revs den befintliga byggnaden och sedan har det uppförts 14 bostadsrättslägenheter med 10 garageplatser samt ytterligare 3 parkeringsplatser utomhus.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggprojektet färdigställdes i början på året och Brf Trappvägen 3 fick slutbesked från Danderyds kommun i februari för att kunna ta byggnaden i bruk. Samtliga bostadsrätter har upplåtits till Wählin Invest AB och lägenheterna kommer att säljas på marknaden genom Magnusson Mäkleri AB. Tre bostadsrätter har överlåtits och tillträden gjordes under mars månad.

### Användande av finansiella instrument

Bolaget är ett lånefinansierat fastighetsbolag och har traditionella lån med pantbrev i fastigheterna som säkerhet. Ränterisker hanteras genom moderbolaget i enlighet med koncernens finanspolicy.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wählin Fastigheter AB, 556223-3550, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 344	4 352	4 957	4 927	4 733
Resultat av fastighets- /dotterbolagsförsäljning	0	0	0	0	10 510
Resultat efter finansiella poster	5 331	19 543	8 829	-3 052	24 692
Balansomslutning	342 718	359 280	355 138	344 212	359 644

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	284 504	11 171	<b>295 795</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			11 171	-11 171	<b>0</b>
Utdelning			-50 000		<b>-50 000</b>
Erhållna aktieägartillskott			26 500		<b>26 500</b>
Årets resultat				3 063	<b>3 063</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>272 175</b>	<b>3 063</b>	<b>275 358</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	272 175 302
årets vinst	3 063 306
	<b>275 238 608</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	275 238 608
	<b>275 238 608</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	4 344	4 352
Förvaltningskostnader	2	-3 123	-2 861
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 221</b>	<b>1 491</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-105	-104
Övriga rörelseintäkter		7	0
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5, 6, 7	<b>1 123</b>	<b>1 387</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	4 636	17 396
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-3	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	358	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-783	-445
		<b>4 208</b>	<b>18 156</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 331</b>	<b>19 543</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 687	-8 515
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 644</b>	<b>11 028</b>
Skatt på årets resultat	12	-581	143
<b>Årets resultat</b>		<b>3 063</b>	<b>11 171</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	78 426	78 957
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	69	57
		<b>78 495</b>	<b>79 014</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	171 835	215 486
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>250 330</b>	<b>294 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5	0
Fordringar hos koncernföretag		92 009	63 630
Övriga fordringar		342	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28	24
		<b>92 384</b>	<b>64 774</b>
<i>Kassa och bank</i>		4	6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>92 388</b>	<b>64 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>342 718</b>	<b>359 280</b>

ank=20230704;2023070504761



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

18

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

272 175

284 504

Årets resultat

3 063

11 171

**275 238**

**295 675**

**Summa eget kapital**

**275 358**

**295 795**

#### Obeskattade reserver

19

3 055

1 768

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

20

8 852

9 057

#### Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

218

116

Skulder till koncernföretag

4 481

821

Aktuella skatteskulder

0

1 146

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

754

577

**Summa kortfristiga skulder**

**5 453**

**2 660**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**342 718**

**359 280**

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 123	1 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	741	634
Erhållen ränta		358	1 205
Erlagd ränta		-750	-446
Betald skatt		-1 162	-1 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>310</b>	<b>1 702</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 380	-63 697
Förändring av kortfristiga skulder		3 906	-6 856
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-24 164</b>	<b>-68 851</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-222	-6 103
Förvärv av dotterbolag		-240	0
Försäljning av dotterbolag		92 024	97 252
Lämnade aktieägartillskott		-43 500	-13 783
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>48 062</b>	<b>77 366</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-50 000	0
Erhållna eller lämnade koncernbidrag		-400	-8 515
Erhållna eller lämnade andelsägartillskott		26 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 900</b>	<b>-8 515</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		6	6
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>4</b>	<b>6</b>

ank=20230704;2023070504762



## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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.

Hysesintäkterna redovisas i den period hyran avser.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark samt Inventarier, verktyg och installationer har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Upplysning om avskrivningstid mm lämnas i not.

Bolagets fastigheter klassificeras som Förvaltningsfastigheter. I balansräkningen ingår de i posten Byggnader och mark, men upplysning om verkligt värde mm lämnas i not.

#### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs sig.

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

#### Andelar i koncernföretag

I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

## **Leasingavtal**

### ***Leasetagare***

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har endast operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

## **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 är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. 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.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 1 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2022	2021
<b>Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt</b>		
Inom 0-1 år från balansdagen	1 807	1 604
Inom 2-5 år från balansdagen	10	864
Längre än 5 år från balansdagen	0	0
	<b>1 817</b>	<b>2 468</b>
<b>Variabla hyror som ingår i räkenskapsårets nettoomsättning</b>		
Omsättningsbaserade hyror	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolagets hyreskontrakt avser till 93% bostäder. Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

Hyreskontrakt avseende lokaler löper i normalfallet med bindningstid på 3 år.

### Not 2 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	354	361
Reparationer och underhåll	398	113
Värmekostnader	481	507
Fastighetsskatt	328	298
Övriga driftkostnader	821	948
Avskrivningar	741	634
	<b>3 123</b>	<b>2 861</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2022	2021
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdrag	38	23
Övriga tjänster	0	0
	<b>38</b>	<b>23</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	17,00 %	6,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Antal år</b>
Byggnader stomme	100
Tak, fasad och balkonger	40
Värme, ventilation och hiss	25
Markanläggning	20
Planerat underhåll	15
Hysesgästanpassningar, enligt kontraktstid	3-5
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Årlig avskrivning enligt ovan tillämpas.

### Not 7 Avskrivningar fördelade per funktion

	2022	2021
Förvaltningskostnader	741	634
	<b>741</b>	<b>634</b>

### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar av bostadsrätter	0	1 586
Återförda nedskrivningar/nedskrivningar	800	10 990
Andel av resultat i Wählin Fastigheter Sparrisen KB	3 836	4 836
Försäljning av Wählin Hyresfastigheter Solna AB	0	-16
	<b>4 636</b>	<b>17 396</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	358	1 205
	<b>358</b>	<b>1 205</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntor skatter och avgifter	8	0
Räntekostnader på fastighetslån	775	445
	<b>783</b>	<b>445</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	1 287	0
Lämnade koncernbidrag	400	8 515
	<b>1 687</b>	<b>8 515</b>

### Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-786	0
Uppskjuten skatt	205	143
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-581</b>	<b>143</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 644		11 028
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-751	20,6	-2 272
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-4
Skattereduktion inventarieinköp		10		0
Ej skattepliktig återförd nedskrivning		0		2 266
Ej skattepliktigt resultat vid försäljning av näringsbetingade andelar		0		-2
Nedskrivning		165		0
Schablonintäkt periodiseringsfond		-2		-2
Övertaget negativt räntenetto från koncernföretag		0		157
Övriga skattemässiga justeringar		-1		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,9</b>	<b>-581</b>	<b>-1,3</b>	<b>143</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 790	78 629
Inköp	210	6 047
Omklassificeringar	0	114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 000</b>	<b>84 790</b>
Ingående avskrivningar	-5 833	-5 199
Årets avskrivningar	-741	-634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 574</b>	<b>-5 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 426</b>	<b>78 957</b>
Bokfört värde byggnader	41 114	41 645
Bokfört värde mark	37 312	37 312
	<b>78 426</b>	<b>78 957</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nyanläggning	57	115
Inköp	12	66
Omklassificeringar	0	-115
Konstnadsfört	0	-8
	<b>69</b>	<b>57</b>

### Not 15 Direkt innehav

Namn	Kapital- och röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
Wählin Fastigheter Sparrisen KB	99%	99	86 201
Svanholmsvägen Fastighet EF	100%	32	110 622
BRF Trappvägen 3	100%	16	3 011
			<b>199 835</b>

	Org.nr	Säte
Wählin Fastigheter Sparrisen KB	969646-8751	Solna
Svanholmsvägen Fastighet EF	769634-1499	Stockholm
BRF Trappvägen 3	769623-8612	Stockholm

### Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 486	318 331
Försäljning av Wählin Hyresfastigheter AB	0	-50
Försäljning bostadsrätter Danarö 5	0	-72 414
Inköp Brf Danarö 5	0	115
Inköp Trappvägen Fastighets EF	0	68
Inköp Brf Trappvägen 3	240	0
Försäljning andelar Trappvägen Fastighets EF	-112 227	0
Andel av resultat i Wählin Fastigheter Sparrisen KB	3 836	4 836
Lämnade andelstillskott	43 500	13 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 835</b>	<b>264 486</b>
Ingående nedskrivningar	-49 000	-60 000
Årets återförda nedskrivningar	800	11 000
Försäljning andelar	20 200	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 000</b>	<b>-49 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 835</b>	<b>215 486</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	17	17
Övriga poster	11	7
	<b>28</b>	<b>24</b>

### Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

### Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2020	1 768	1 768
Periodiseringsfond 2021	0	0
Periodiseringsfond 2022	1 287	0
	<b>3 055</b>	<b>1 768</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	643	378

## Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-8 852	-8 852
	0	-8 852	-8 852

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-9 057	-9 057
	0	-9 057	-9 057

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-9 057	205	-8 852
	-9 057	205	-8 852

## Not 21 Långfristiga skulder

Lån i bank kan ha en kapitalbindning på mindre än ett år men betraktas som långfristiga.

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	52	19
Övriga poster	199	176
Hysesintäkter	503	382
	754	577

## Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	741	634
	741	634

**Not 24 Likvida medel vid årets slut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Bankmedel	4	6
	<b>4</b>	<b>6</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Wählin Fastigheter Sparrisen KB, 969646-8751	2 719	2 278
	<b>2 719</b>	<b>2 278</b>

**Not 26 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 27 Uppgifter om moderföretag som upprättar koncernredovisning**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Wählin Fastigheter AB	556223-3550	Stockholm

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Byggprojektet färdigställdes i början på året och Brf Trappvägen 3 fick slutbesked från Danderyds kommun i februari för att kunna ta byggnaden i bruk. Samtliga bostadsrätter har upplåtits till Wählin Invest AB och lägenheterna kommer att säljas på marknaden genom Magnusson Mäkleri AB. Tre bostadsrätter har överlåtits och tillträden gjordes under mars månad.

Solna

Leif Wählin

Mikael Röjdemark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mazars AB

Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493531288

## Dokument

556385-8595 Wåhlin Invest AB 220101-221231  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2023-05-26 13:43:37 CEST (+0200) av Jane Andersson (JA)  
Färdigställt 2023-05-29 16:04:16 CEST (+0200)

## Initierare

Jane Andersson (JA)  
Wåhlin Fastigheter AB  
Org. nr 556223-3550  
[j.andersson@wahlinfastigheter.se](mailto:j.andersson@wahlinfastigheter.se)  
+46703001646

## Signerande parter

Leif Wåhlin (LW)  
Personnummer 420415-1270  
[l.wahlin@wahlinfastigheter.se](mailto:l.wahlin@wahlinfastigheter.se)  
+46709519920



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF WÅHLIN"  
Signerade 2023-05-29 15:58:15 CEST (+0200)

Annika Larsson (AL)  
Mazars AB  
Personnummer 640529-2902  
[annika.larsson@mazars.se](mailto:annika.larsson@mazars.se)  
+46736203933



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA LARSSON"  
Signerade 2023-05-29 16:04:16 CEST (+0200)

Mikael Röjdemark (MR)  
Wåhlin Fastigheter AB  
Personnummer 690109-0172  
[m.rojdemark@wahlinfastigheter.se](mailto:m.rojdemark@wahlinfastigheter.se)  
+46709519928



# Verifikat

Transaktion 09222115557493531288



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle  
Mikael Röjdemark"  
Signerade 2023-05-29 08:11:54 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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Wählin Invest AB, Organisationsnummer 556385-8595

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wählin Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wählin Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Wählin Invest 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta aggrandande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

sk

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wåhlin Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wåhlin Invest 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. 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder

eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2023-05-29

Mazars AB



Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

