

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

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	121 340	128 243	128 812	67 002	55 489
Resultat efter finansiella poster	4 461	14 018	24 332	-1 080	-11 713
Soliditet	39	41	42	42	41

#### Moderföretag

Belopp KSEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultat efter finansiella poster	-4 604	-3 930	-115	-100	-106
Soliditet	37	46	54	61	61

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har marknaden återhämtat sig efter Coronaåren men påverkas av det oroliga ekonomiska läget som är i världen. Företag är mer försiktiga med sina investeringar och prisökningar på råvaror är inte alltid helt lätt att kompensera för i vår prissättning.

Restauranghuset på Skogshem har under hösten förvärvats, i och med detta äger nu S&W Lidingö samtliga byggnader och mark på Söderåsen 3 & 4. Ett stort mål är i och med detta uppfyllt och det är ett fint sätt att fira 10 år på plats!

### Förväntad framtida utveckling

#### Koncern

Vi ser med stort engagemang fram emot vad 2025 skall ha i sitt sköte. Under våren 2025 kommer vi bygga om den nyförvärvade fastigheten till ett effektivt möteshus! 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>
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2024-01-01	10 000	120	223 439
Utdelning			-18 968
Disposition i BRF		41	-41
Årets resultat			2 512
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>161</b>	<b>206 942</b>

<i>Belopp KSEK</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<b>Moderföretag</b>		
Ingående balans	10 000	78 295
<b>Utgående balans</b>	<b>10 000</b>	<b>78 295</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i SEK</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	82 274 879
årets resultat	-3 980 128
<b>Totalt</b>	<b>78 294 751</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	78 294 751
	<b>78 294 751</b>

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	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	121 340	128 243
Övriga rörelseintäkter		1 117	2 653
		<u>122 457</u>	<u>130 896</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-21 231	-16 882
Handelsvaror		-26 402	-28 521
Övriga externa kostnader	3,5	-14 733	-15 257
Personalkostnader	4	-25 026	-23 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-17 304	-17 441
Övriga rörelsekostnader		-	-4 288
		<u>17 761</u>	<u>24 661</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	624	833
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 924	-11 476
		<u>4 461</u>	<u>14 018</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>4 461</u>	<u>14 018</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	9	-1 949	-4 612
		<u>2 512</u>	<u>9 406</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		2 512	9 431
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-25

2025061610533

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11,12	513 722	507 912
Maskiner, inventarier och installationer	13	5 321	3 132
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	990
		<u>519 043</u>	<u>512 034</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	41	41
Uppskjuten skattefordran	17	5 665	5 283
		<u>5 706</u>	<u>5 324</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>524 749</u>	<u>517 358</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Varulager		635	497
		<u>635</u>	<u>497</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 284	7 052
Skattefordringar		1 901	-
Övriga fordringar		2 605	4 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 858	1 948
		<u>12 648</u>	<u>13 999</u>
<b>Kassa och bank</b>		18 480	38 003
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>31 763</u>	<u>52 499</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>556 512</u>	<u>569 857</u>

2025061610534



## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		161	120
Annat eget kapital inkl årets resultat		206 942	223 439
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		217 103	233 559
Innehav utan bestämmande inflytande		-	2 346
Summa eget kapital		217 103	235 905
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	13 478	13 290
		13 478	13 290
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	294 000	298 125
		294 000	298 125
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 120	180
Leverantörsskulder		3 997	4 544
Skatteskulder		-	4 254
Övriga kortfristiga skulder		19 138	5 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 676	8 394
		31 931	22 537
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>556 512</b>	<b>569 857</b>

2025061610535



## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		17 761	24 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		17 304	21 729
Erhållen utdelning, ränta m.m.		624	833
Erlagd ränta		-13 445	-10 844
Betald inkomstskatt		-8 909	-1 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 335</b>	<b>35 032</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-138	46
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 488	-939
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		11 960	-27 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 645</b>	<b>6 633</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 313	-7 313
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-1 762	-11 348
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-26 075</b>	<b>-18 661</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	16 280
Amortering av låneskulder		-4 125	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-18 968	-18 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 093</b>	<b>-2 688</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-19 523</b>	<b>-14 716</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>38 003</b>	<b>52 719</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 480</b>	<b>38 003</b>

2025061610536



## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,5	-205	-158
<b>Rörelseresultat</b>		-205	-158
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 398	-3 772
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 603	-3 930
Bokslutsdispositioner		-	-300
Koncernbidrag		1 234	5 268
<b>Resultat före skatt</b>		-3 369	1 038
Skatt på årets resultat	9	-611	-214
<b>Årets resultat</b>		-3 980	824

2025061610537



## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	241 600	241 600
		<u>241 600</u>	<u>241 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>241 600</u>	<u>241 600</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>		7	33
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7</u>	<u>33</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>241 607</u>	<u>241 633</u>

2025061610538



## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		82 275	100 419
Årets resultat		-3 980	824
		<u>78 295</u>	<u>101 243</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>88 295</u>	<u>111 243</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		300	300
		<u>300</u>	<u>300</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		152 168	129 857
Aktuell skatteskuld		824	214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20	19
		<u>153 012</u>	<u>130 090</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>241 607</u>	<u>241 633</u>

2025061610539



## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 602	-3 930
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 602</b>	<b>-3 930</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22 310	17 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 708</b>	<b>13 642</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 234	5 268
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-18 968	-18 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-17 734</b>	<b>-13 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26</b>	<b>-58</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>33</b>	<b>91</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7</b>	<b>33</b>

2025061610540



## 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.

	<i>Koncern</i> år	<i>Moder- företag</i> år
Följande avskrivningstider tillämpas:		
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>		
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 tilläggsköpeskillning. 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 företags 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 företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Fastighetsförvaltning	38 715	36 581
Konferensverksamhet	82 625	91 662
	<u>121 340</u>	<u>128 243</u>

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Revisionsfirman Gamla Stan AB</i>		
Revisionsarvode	930	677
Summa	<u>930</u>	<u>677</u>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Revisionsfirman Gamla Stan AB</i>		
Revisionsarvode	190	63
Summa	<u>190</u>	<u>63</u>

2025061610543

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderföretaget, kvinnor	-	-
Moderföretaget, män	-	-
Dotterföretag, kvinnor	18	18
Dotterföretag, män	19	18
<b>Koncernen totalt</b>	<b>37</b>	<b>36</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31 Andel kvinnor i %	2023-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	50	50
Ledande befattningshavare		
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	50	50
Ledande befattningshavare	33	33

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	1 632	1 535
Övriga anställda	15 409	14 502
Summa	17 041	16 037
Sociala kostnader	6 490	6 050
(varav pensionskostnader) 1)	695	645

1) Inga pensionskostnader avser styrelse eller VD.

## Not 5 Operationell leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Årets leasingkostnader	16 285	16 271
	16 285	16 271

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

Inom ett år	16 107	16 107
Mellan ett och fem år	64 548	64 826
	80 655	80 933

**Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-	625
Byggnader och markanläggningar	16 116	15 863
Maskiner och inventarier	1 188	953
	<u>17 304</u>	<u>17 441</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	624	833
	<u>624</u>	<u>833</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, latent skatteskuld	436	333
Räntekostnader, övriga	13 488	11 143
	<u>13 924</u>	<u>11 476</u>

2025061610545



## Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skattekostnad	2 870	4 336
Förändring uppskjuten skatt	-372	-509
Förändring latent skatt obeskattade reserver	-39	1 123
Upplösning latent skatt övervärde byggnader	-803	-712
Justering föregående års skatt	293	374
<b>Total redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>1 949</b>	<b>4 612</b>
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Resultat före skatt	4 461	14 018
Koncernmässiga avskrivningar på goodwill och byggnader	3 908	4 091
Koncernmässig räntekostnad på latent skatt	436	333
Bokslutsdispositioner i enskilda bolag	176	-5 540
Övriga korrigeringar av skattepliktigt resultat	975	4 935
<b>Underlag för bolagsskatt</b>	<b>9 956</b>	<b>17 837</b>
Betald skatt 20,6%	-2 051	-3 675
Till/från underskottsavdrag m.m.	-819	-661
	<b>-2 870</b>	<b>-4 336</b>

## Not 10 Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 249	6 249
Vid årets slut	6 249	6 249
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 249	-5 624
-Årets avskrivning enligt plan	-	-625
Vid årets slut	-6 249	-6 249
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	934 000	855 738
-Nyanskaffningar	21 926	78 262
Vid årets slut	955 926	934 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-228 593	-212 730
-Årets avskrivning enligt plan	-16 116	-15 863
Vid årets slut	-244 709	-228 593
-Åkkumulerade nedskrivningar vid årets början och slut	-197 495	-197 495
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>513 722</b>	<b>507 912</b>

2025061610546



## Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade verkliga värden (mkr)</i>		
Vid årets början	977,6	1 117,6
Vid årets slut	1 302,6	977,6

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

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

## Not 13 Maskiner, inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	31 061	28 027
-Nyanskaffningar	3 377	3 034
-Vid årets slut	34 438	31 061
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 929	-26 976
-Korrigerering	-	-
-Årets avskrivning	-1 188	-953
-Vid årets slut	-29 117	-27 929
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 321</b>	<b>3 132</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	990	-
Investeringar	-	990
Omklassificeringar	-990	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>990</b>

2025061610547



## Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	241 600	241 600
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>241 600</b>	<b>241 600</b>

### **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>	<i>2024-12-31 Redovisat värde</i>	<i>2023-12-31 Redovisat värde</i>
181 Fastigheter Holding AB, 556780-2045, Stockholm Eget kapital 2024-12-31: 336 499 Årets resultat 2024: 1 857		100	240 100	240 100
När-Livs i Stockholm AB, 556779-7989, Stockholm Eget kapital 2024-12-31: 71 326 Årets resultat 2024: 214		100	1 500	1 500
			<b>241 600</b>	<b>241 600</b>

## Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41	59 520
-Tillkommande tillgångar	12 250	11 500
-Omklassificeringar	-12 250	-70 979
-Vid årets slut	41	41

<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>2024-12-31 Redovisat värde</i>	<i>2023-12-31 Redovisat värde</i>
<b>Koncern</b>		
Andelar i ekonomiska föreningar m.m.	41	41
	41	41

2025061610548

## Not 17 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncern - 2024-12-31</i>			
Latent skatt på obeskattade reserver	-	-3 576	-3 576
Förskjuten skatt på koncernmässigt övervärde i byggnader	-	-9 199	-9 199
Övrigt	5 665	-703	4 962
	<b>5 665</b>	<b>-13 478</b>	<b>-7 813</b>
<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
	<b>5 283</b>	<b>-13 290</b>	<b>-8 007</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Övriga förutbetalda kostnader	1 858	1 948
	<b>1 858</b>	<b>1 948</b>

## Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 78 295 KSEK disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	78 295
<b>Summa</b>	<b>78 295</b>

## Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	294 000	298 125
	<b>294 000</b>	<b>298 125</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna personalkostnader	1 821	1 705
Upplupna räntekostnader	1 520	1 478
Förutbetalda hyror m.m.	1 615	2 406
Övriga upplupna kostnader	2 720	2 805
	<u>7 676</u>	<u>8 394</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Övriga upplupna kostnader	20	19
	<u>20</u>	<u>19</u>

## Not 23 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Fastighetsinteckningar	378 961	378 961
Företagsinteckningar	13 100	13 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>392 061</u>	<u>392 061</u>

### Eventualförpliktelser

Moderföretaget har tecknat generella borgensförbindelser såsom för egen skuld för fullgörandet av samtliga dotterbolags nuvarande och framtida förpliktelser mot SEB. 2024-12-31 uppgick förbindelserna till 294 000 tkr (298 125 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, Skogshem i Lidingö AB och Hustega i Lidingö AB. S&W Lidingö AB, Skogshem i Lidingö AB och Hustega i Lidingö AB äger tillsammans 100% 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

2025061610551



# Verifikat

Transaktion 09222115557549018446

## Dokument

### När-Livs Intressenter AJ AB

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-06-10 09:08:44 CEST (+0200) av Alexander Meurell (AM)

Färdigställt 2025-06-10 15:52:42 CEST (+0200)

## Initierare

### Alexander Meurell (AM)

RSM Stockholm AB

alexander.meurell@rsm.se

+460704169213

## Signerare

### Johan Näsström (JN)

johan@nasstrom.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Nasström"

Signerade 2025-06-10 09:15:25 CEST (+0200)

### Åke Pettersson (ÅP)

ake.pettersson@revgamlastan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Åke Henry Petersson"

Signerade 2025-06-10 15:52:42 CEST (+0200)

### Ann Nagel (AN)

ann.nagel@skogshem-wijk.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN NAGEL"

Signerade 2025-06-10 15:02:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549018446

2025061610553

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



## 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 årsstämman den 10/6 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas.

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

Lidingö den 10/6 2025



Johan Näsström  
Verkställande direktör

## 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 2024.

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 2024 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 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 och koncernredovisningen.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för När-Livs Intressenter AJ AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till När-Livs 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Åke Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557549089279

## Dokument

### Revisionsberättelse\_AJ\_AB\_2024

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-06-10 15:49:10 CEST (+0200) av Alexander

Meurell (AM)

Färdigställt 2025-06-10 15:50:56 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 2025-06-10 15:50:56 CEST (+0200)

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

