

ÅRSREDOVISNING

för

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Wämöfastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-04-20

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Karlskrona 2023-04-20



Catharina Rostedt Samuelsson

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Karlskrona.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 466 601	5 997 807	6 439 505	6 724 372	6 399 624
Res. efter finansiella poster	2 570 693	2 059 338	1 354 062	602 404	-1 694 640
Soliditet (%)	21,07	30,79	22,06	14,85	13,90

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget som tidigare var ett helägt dotterbolag till AB OBSIDO, org.nr 556090-9277 har under årets förvärvats av Rostedt Fastigheter AB, org.nr 556988-6004.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	9 267 333	1 655 520	10 922 853
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 655 520	-1 655 520	0
Årets vinst				1 556 411	1 556 411
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	10 922 853	1 556 411	12 479 264

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	10 922 854
årets vinst	1 556 411
	<u>12 479 265</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

12 479 265
<u>12 479 265</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 466 601	5 997 807
		<u>6 466 601</u>	<u>5 997 807</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 898 597	-2 115 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 651 221	-1 651 222
		<u>-3 549 818</u>	<u>-3 766 676</u>
Rörelseresultat		2 916 783	2 231 131
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 294	-171 793
		<u>-346 090</u>	<u>-171 793</u>
Resultat efter finansiella poster		2 570 693	2 059 338
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-800 000	0
		<u>-800 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		1 770 693	2 059 338
Skatt på årets resultat	2	-214 282	-403 818
Årets resultat		<u>1 556 411</u>	<u>1 655 520</u>

2023042600952

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	25 503 004	25 899 565
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	957 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 503 004	26 856 565

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	20 000 000	1 900 000
Uppskjuten skattefordran	6	5 397	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 005 397	1 900 000

Summa anläggningstillgångar		45 508 401	28 756 565
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		5 188	5 188
Aktuell skattefordran		154 950	0
Övriga fordringar		168 485	289 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	176 638
Summa kortfristiga fordringar		328 623	471 585

Kassa och bank

Kassa och bank		16 967 022	6 633 985
Summa kassa och bank		16 967 022	6 633 985

Summa omsättningstillgångar		17 295 645	7 105 570
------------------------------------	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		62 804 046	35 862 135
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2023042600953

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 922 854

9 267 333

Årets resultat

1 556 411

1 655 520

Summa fritt eget kapital

12 479 265

10 922 853

Summa eget kapital

12 599 265

11 042 853

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver

800 000

0

Summa obeskattade reserver

800 000

0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

0

334 755

Summa avsättningar

0

334 755

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

47 318 000

23 100 000

Summa långfristiga skulder

47 318 000

23 100 000

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

965 000

0

Leverantörsskulder

246 508

391 710

Aktuell skatteskuld

0

266 979

Övriga skulder

65 637

59 787

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

809 636

666 051

Summa kortfristiga skulder

2 086 781

1 384 527

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 804 046

35 862 135

2023042600954

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Bostäder och kontor:	
-Stomme	150
-Fasad, yttertak, fönster	50
-Inre ytskikt, vitvaror, VVS, El och ventilation	30
-Övrigt	50
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	5-10

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

NOTER

Inkomstskatt

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 redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultatet kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller regleras det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	-554 434	-614 872
	Uppskjuten skatt	340 152	211 054
		<u>-214 282</u>	<u>-403 818</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	1 770 693	2 059 338
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-364 763	-424 224
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-61	0
	Ej skattepliktiga intäkter	42	0
	Skattemässiga justeringar	-189 653	-190 651
	Förändring Uppskjuten skatt	340 152	211 054
	Summa	<u>-214 282</u>	<u>-403 818</u>

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

NOTER

2023042600957

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 204 186	39 204 186
Inköp	297 660	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 501 846	39 204 186
Ingående avskrivningar	-13 304 621	-12 610 399
Årets avskrivningar	-694 221	-694 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 998 842	-13 304 621
Utgående redovisat värde	25 503 004	25 899 565
Redovisat värde byggnader	23 021 139	23 473 260
Redovisat värde mark	2 481 865	2 426 305
	25 503 004	25 899 565

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 800 000	5 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 800 000	5 800 000
Ingående avskrivningar	-4 843 000	-3 886 000
Årets avskrivningar	-957 000	-957 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800 000	-4 843 000
Utgående redovisat värde	0	957 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 900 000	1 900 000
Tillkommande	18 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000 000	1 900 000
Utgående redovisat värde	20 000 000	1 900 000

Not 6 Uppskjuten skatt	2022-12-31		
	Temporär Uppskjuten skillnadskattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
Byggnader och mark	0	5 397	0
Byggnadsinventarier	0	0	0
		5 397	0

	2021-12-31		
	Temporär Uppskjuten skillnadskattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
Byggnader och mark	0	0	137 613
Byggnadsinventarier	0	0	197 142
		0	334 755

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

NOTER

Not 7 Långfristiga skulder 2022-12-31 2021-12-31

Amortering efter 5 år 43 458 000 23 100 000

Not 8 Skulder som avser flera poster 2022-12-31 2021-12-31

Företagets banklån/skuld om 48 283 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 47 318 000 0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 965 000 0

Summa 48 283 000 0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2022-12-31 2021-12-31

Upplupna räntekostnader 166 951 27 757

Förutbetalda hyresintäkter 642 685 638 294

809 636 666 051

Not 10 Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar 48 283 000 33 400 000

Not 11 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rostedt Fastigheter AB, Org. nr 556988-6004, säte Karlskrona. Med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Wämöfastigheter AB

Org.nr. 556217-9084

NOTER

2023042600959

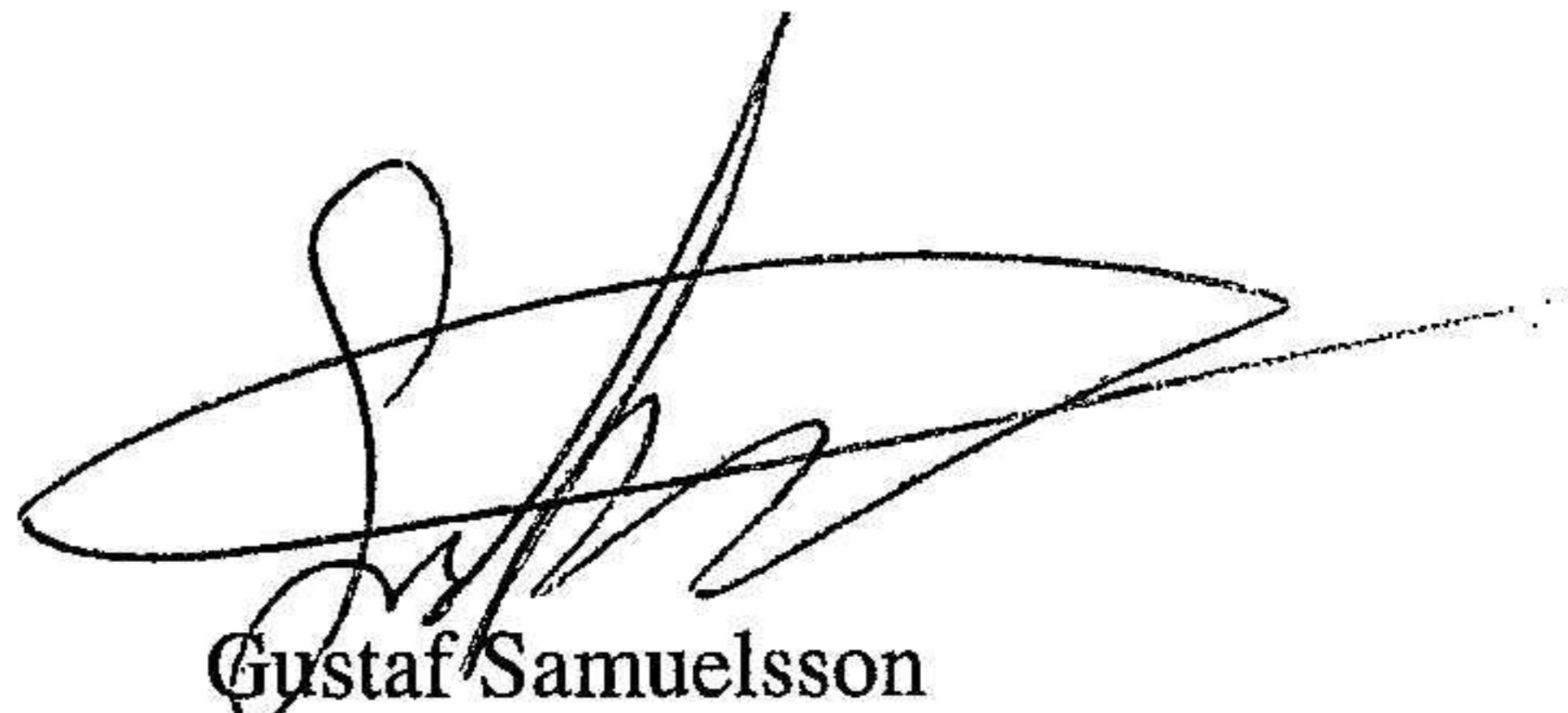
Karlskrona 2023-04-20



Catharina Rostedt Samuelsson
Ordförande



Christer Rostedt

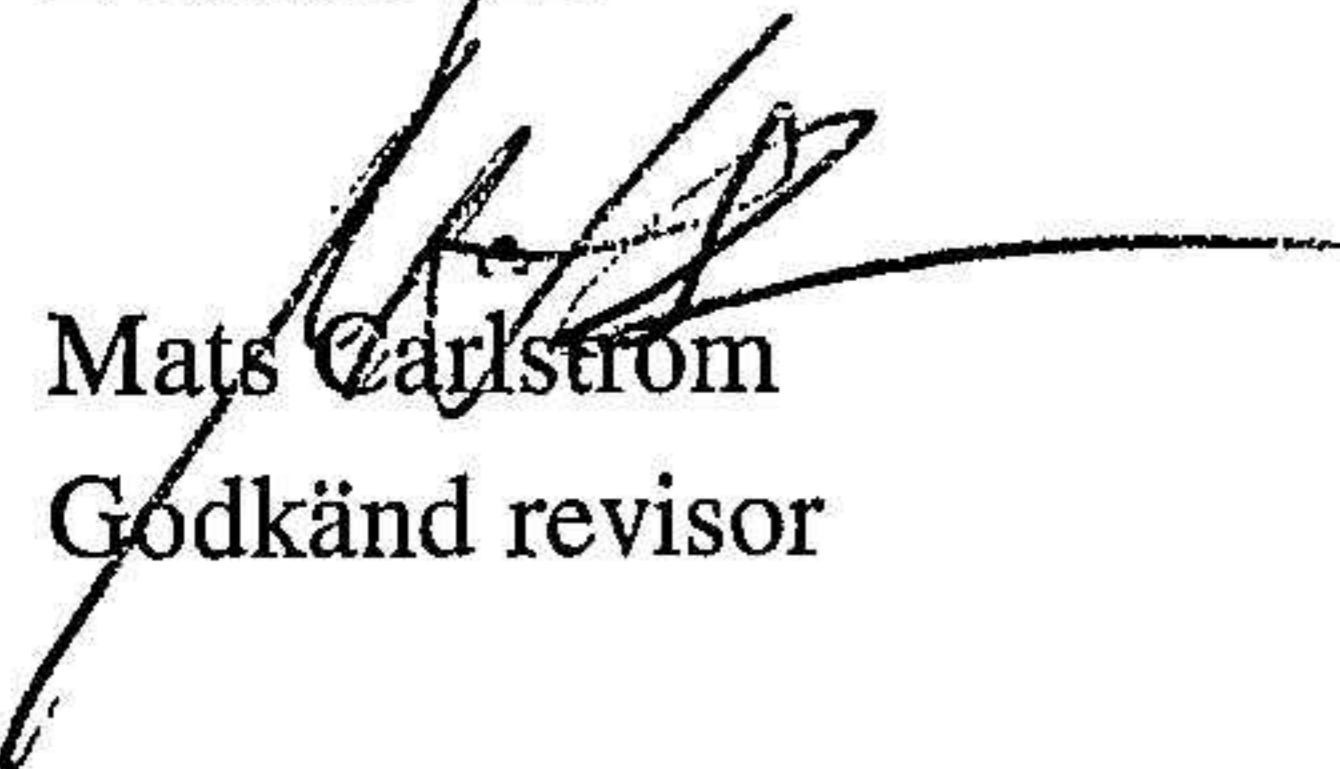


Gustaf Samuelsson
Verkställande direktör


Margareta Rostedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2023.

Deloitte AB



Mats Carlström
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wämöfastigheter AB
organisationsnummer 556217-9084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wämöfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wämöfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Wämöfastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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 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.

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 Wämöfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Wämöfastigheter 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 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.

Karlskrona den 20 april 2023

Deloitte AB

Mats Carström
Godkänd revisor