

Årsredovisning
för
Wåhlin Invest AB
556385-8595

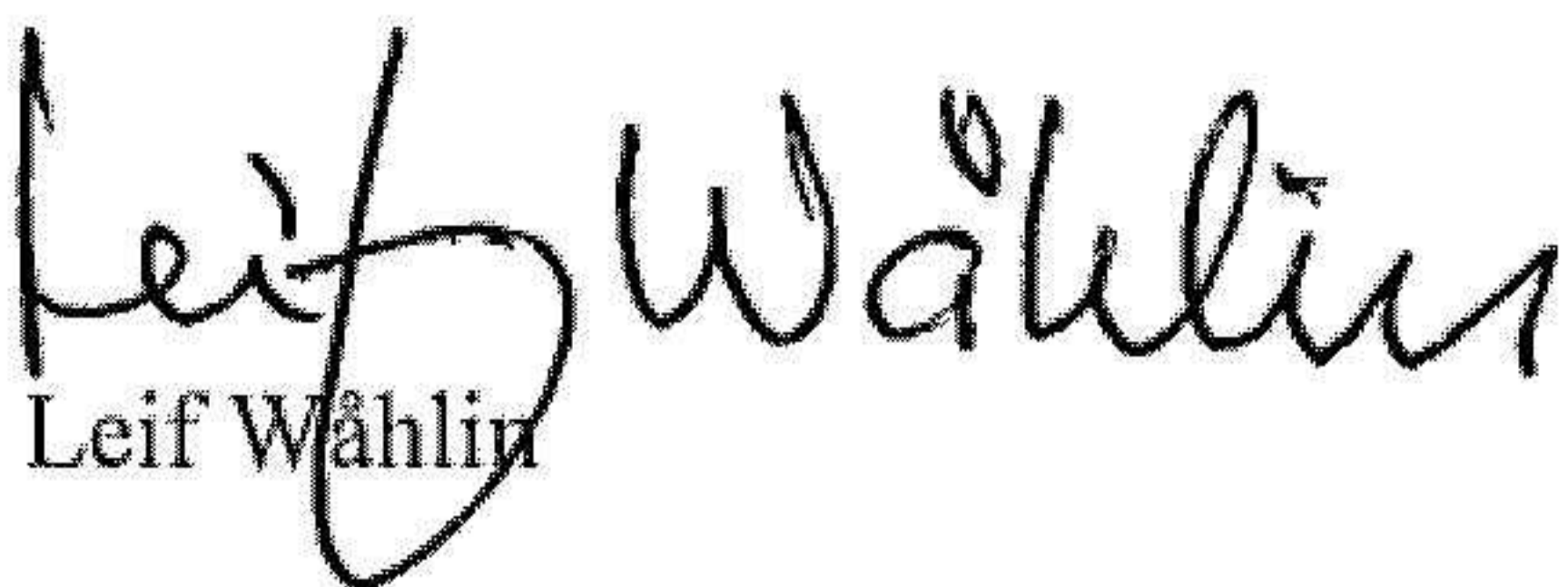
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wåhlin Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2025-06-17


Leif Wåhlin

Styrelsen och verkställande direktören för Wählin Invest AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolaget bedriver också fastighetsförvaltning och projektutveckling genom 2 dotterföretag. Moderbolaget Wählin Fastigheter AB, 556223-3550, upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Solna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Wählin Invest AB har under året sålt de sista bostadsrättslägenheterna i Brf Trappvägen 3, 969623-8612.

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) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 5 519 | 4 721 | 4 344 | 4 352 | 4 957 |
| Resultat av fastighets- /dotterbolagsförsäljning | 591 | -2 899 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 258 | -3 738 | 5 331 | 19 543 | 8 829 |
| Balansomslutning | 333 976 | 335 670 | 342 718 | 359 280 | 355 138 |

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 | 277 739 | -5 359 | 272 500 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | -5 359 | 5 359 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 025 | -2 025 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 20 | 272 380 | -2 025 | 270 475 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 272 380 026 |
| årets förlust | -2 024 604 |
| | 270 355 422 |

| | |
|---|-------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 270 355 422 |
|---|-------------|

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 5 519 | 4 721 |
| Förvaltningskostnader | 2 | -3 177 | -3 311 |
| Bruttoresultat | | 2 342 | 1 410 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | | -111 | -134 |
| Övriga rörelseintäkter | | 20 | 81 |
| Rörelseresultat | 3, 4, 5, 6, 7 | 2 251 | 1 357 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | 62 | -3 440 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 2 378 | 568 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -2 433 | -2 223 |
| | | 7 | -5 095 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 258 | -3 738 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -3 977 | -1 739 |
| Resultat före skatt | | -1 719 | -5 477 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -306 | 118 |
| Årets resultat | | -2 025 | -5 359 |

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 13

77 076

77 672

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

14

240

376

77 316

78 048

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

15, 16

168 613

210 850

Summa anläggningstillgångar

245 929

288 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10

61

Fordringar hos koncernföretag

87 321

45 420

Aktuella skattefordringar

672

1 112

Övriga fordringar

20

128

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

10

41

88 033

46 762

Kassa och bank

14

8

Summa omsättningstillgångar

88 047

46 770

SUMMA TILLGÅNGAR

333 976

335 668

2025061920858



Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| | | 120 | 120 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 272 380 | 277 739 |
| Årets resultat | | -2 025 | -5 359 |
| | | 270 355 | 272 380 |
| Summa eget kapital | | 270 475 | 272 500 |
| Obeskattade reserver | 19 | 3 764 | 3 055 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 20 | 8 602 | 8 734 |
| Långfristiga skulder | 21 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 50 000 | 50 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 118 | 289 |
| Skulder till koncernföretag | | 163 | 254 |
| Övriga skulder | | 20 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 834 | 836 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 135 | 1 379 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 333 976 | 335 668 |

Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 2 252 | 1 358 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 23 | 832 | 754 |
| Erhållen ränta | | 2 378 | 568 |
| Erlagd ränta | | -2 360 | -2 140 |
| Betald skatt | | -441 | -1 243 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 2 661 | -703 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -41 270 | 45 621 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -316 | -2 913 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -38 925 | 42 005 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -100 | 0 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -307 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -571 | -1 062 |
| Lämnade andelsägartillskott | | -580 | -10 666 |
| Försäljning andelar Brf Trappvägen 3 | | 43 450 | 61 300 |
| Upplåtelse Brf Trappvägen 3 | | 0 | -92 027 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 42 199 | -42 762 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna eller lämnade koncernbidrag | | -3 268 | -1 739 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 2 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 268 | 761 |
| Årets kassaflöde | | 6 | 4 |
| Likvida medel vid årets början | | 8 | 4 |
| Likvida medel vid årets slut | 24 | 14 | 8 |

2025061920859



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 hänför 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 nettoredovisas 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.

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt | | |
| Inom 0-1 år från balansdagen | 1 763 | 2 262 |
| Inom 2-5 år från balansdagen | 20 | 0 |
| Längre än 5 år från balansdagen | 0 | 0 |
| | 1 783 | 2 262 |
| Variabla hyror som ingår i räkenskapsårets nettoomsättning | | |
| Omsättningsbaserade hyror | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

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

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 388 | 390 |
| Reparationer och underhåll | 218 | 309 |
| Värmekostnader | 578 | 538 |
| Fastighetsskatt | 334 | 331 |
| Övriga driftkostnader | 827 | 989 |
| Avskrivningar | 832 | 754 |
| | 3 177 | 3 311 |

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.

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Forvis Mazars AB | | |
| Revisionsuppdrag | 46 | 55 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| | 46 | 55 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|--|---------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 19,00 % | 16,00 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,00 % | 0,00 % |

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Materiella

| anläggningstillgångar | Antal år |
|--|-----------------|
| Byggnader stomme | 100 |
| Tak, fasad och balkonger | 40 |
| Värme, ventilation och hiss | 25 |
| Markanläggning | 20 |
| Planerat underhåll | 15 |
| Hyresgästpassningar, 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

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|------------|------------|
| Förvaltningskostnader | 832 | 754 |
| | 832 | 754 |

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------|---------------|
| Resultat vid avyttringar av bostadsrätter | 591 | -2 899 |
| Återförda nedskrivningar/nedskrivningar | 0 | -150 |
| Andel av resultat i Wåhlin Fastigheter Sparrisen KB | -530 | -391 |
| | 62 | -3 440 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 2 356 | 558 |
| Övriga ränteintäkter | 22 | 10 |
| | 2 378 | 568 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader på fastighetslån | 2 433 | 2 223 |
| | 2 433 | 2 223 |

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | 709 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | 3 268 | 1 739 |
| | 3 977 | 1 739 |

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|-------------|------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -438 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 132 | 118 |
| Totalt redovisad skatt | -306 | 118 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024 | | 2023 | |
|-----------------------------------|--------------|-------------|------------|------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -1 719 | | -5 477 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 354 | 20,6 | 1 128 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 4 | | 2 |
| Negativt räntenetto | | -648 | | -968 |
| Nedskrivning | | 0 | | -31 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | | -16 | | -12 |
| Övriga skattemässiga justeringar | | 0 | | -1 |
| Redovisad effektiv skatt | -17,8 | -306 | 2,2 | 118 |

Not 13 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 85 000 | 85 000 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 236 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 85 236 | 85 000 |
| Ingående avskrivningar | -7 328 | -6 574 |
| Årets avskrivningar | -832 | -754 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 160 | -7 328 |
| Utgående redovisat värde | 77 076 | 77 672 |
| Bokfört värde byggnader | 39 764 | 40 360 |
| Bokfört värde mark | 37 312 | 37 312 |
| | 77 076 | 77 672 |

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Ingående nyanläggning | 376 | 69 |
| Inköp | 100 | 307 |
| Omklassificeringar | -236 | 0 |
| | 240 | 376 |

Not 15 Direkt innehav

| Namn | Kapital- och röstandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Wählin Fastigheter Sparrisen KB | 99% | 99 | 85 281 |
| Svanholmsvägen Fastighet EF | 100% | 32 | 83 332 |
| | | | 168 613 |

| | Org.nr | Säte |
|---------------------------------|-------------|-----------|
| Wählin Fastigheter Sparrisen KB | 969646-8751 | Solna |
| Svanholmsvägen Fastighet EF | 769634-1499 | Stockholm |

Not 16 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 239 000 | 199 835 |
| Inköp Brf Trappvägen 3 | 571 | 1 062 |
| Försäljning andelar Brf Trappvägen 3 | -43 008 | -64 199 |
| Upplåtelseavgifter Brf Trappvägen 3 | 0 | 92 027 |
| Andel av resultat i Wählin Fastigheter Sparrisen KB | -530 | -391 |
| Lämnade andelstillskott | 580 | 10 666 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 196 613 | 239 000 |
| Ingående nedskrivningar | -28 150 | -28 000 |
| Nedskrivningar Brf Trappvägen 3 | 0 | -150 |
| Årets återförda nedskrivningar Brf Trappvägen 3 | 150 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -28 000 | -28 150 |
| Utgående redovisat värde | 168 613 | 210 850 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Försäkringspremier | 0 | 18 |
| Övriga poster | 10 | 23 |
| | 10 | 41 |

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|--------------|-----------|
| Antal aktier | 1 000 | 100 |
| | 1 000 | |

Not 19 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond 2020 | 1 768 | 1 768 |
| Periodiseringsfond 2022 | 1 287 | 1 287 |
| Periodiseringsfond 2024 | 709 | 0 |
| | 3 764 | 3 055 |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | 790 | 643 |

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | 0 | -8 602 | -8 602 |
| | 0 | -8 602 | -8 602 |

2023-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | 0 | -8 734 | -8 734 |
| | 0 | -8 734 | -8 734 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | -8 734 | 132 | -8 602 |
| | -8 734 | 132 | -8 602 |

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Räntor | 72 | 83 |
| Hysesintäkter | 575 | 554 |
| Övriga poster | 187 | 199 |
| | 834 | 836 |

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 832 | 754 |
| | 832 | 754 |

Not 24 Likvida medel vid årets slut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Likvida medel | | |
| Bankmedel | 14 | 8 |
| | 14 | 8 |

Not 25 Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Wählin Fastigheter Sparrisen KB, 969646-8751 | 3 267 | 3 171 |
| | 3 267 | 3 171 |

Not 26 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 50 000 | 50 000 |
| | 50 000 | 50 000 |

Not 27 Uppgifter om moderföretag som upprättar koncernredovisning

| Namn | Org.nr | Säte |
|-----------------------|-------------|-----------|
| Wählin Fastigheter AB | 556223-3550 | Stockholm |

Solna

Leif Wählin

Mikael Röjdemark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Forvis Mazars AB

Annika Larsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548669150

Dokument

556385-8595 Wåhlin Invest AB 240101-241231
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-06-04 16:30:41 CEST (+0200) av Karin
Radosevic Holmstedt (KRH)
Färdigställt 2025-06-05 16:29:55 CEST (+0200)

Initierare

Karin Radosevic Holmstedt (KRH)
Wåhlin Fastigheter AB
Org. nr 556223-3550
k.holmstedt@wahlinfastigheter.se
+46707959395

Signerare

Mikael Röjdemark (MR)
Wåhlin Fastigheter AB
Personnummer 690109-0172
m.rojdemark@wahlinfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle
Mikael Röjdemark"
Signerade 2025-06-04 16:35:55 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
WÅHLIN"
Signerade 2025-06-05 14:56:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548669150

Annika Larsson (AL)
Forvis Mazars AB
Personnummer 640529-2902
annika.larsson@forvismazars.com
+46736203933



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA LARSSON"
Signerade 2025-06-05 16:29:55 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wåhlin Invest AB, Organisationsnummer 556385-8595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wåhlin Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wåhlin Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Wåhlin Invest AB enligt god revisionssed 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 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 Wählin Invest AB för år 2024 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Annika Larsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANNIKA LARSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: d4154d5b340838[...]4987048441563

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-06-05 14:07:21 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annika Larsson', written over a horizontal line.

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.