

Styrelsen och verkställande direktören för
J. Wennergren Byggnadsaktiebolag

Org nr 556036-2674
med säte i Hjo

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Förändring av eget kapital	13
Noter	14
Underskrifter	29

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i J. Wennergren Byggnadsaktiebolag intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-04-12. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Hjo 12 april 2024


Erik Eriksson

Styrelsen och verkställande direktören för

J. Wennergren Byggnadsaktiebolag

Org nr 556036-2674
med säte i Hjo

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Förändring av eget kapital	13
Noter	14
Underskrifter	29

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzette J. J. J.

+

u

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

J Wennergren Byggnadsaktiebolag ägs till 75 % av familjerna Eriksson/Flodin och till 25 % av familjerna Fritzson. Genom J Wennergren Fastighetsaktiebolag (100 %) ägs aktierna i Hallonet Fastighets AB (100 %), Bataljonen Bostad AB (100 %) samt J Wennergren Fastighetsutveckling AB (100 %)

Information om verksamheten

Koncernens affärsidé är att via direkt ägande eller via bolag bedriva fastighetsförvaltning och byggnadsrörelse i Hjo, Tibro, Karlsborg och Skövde och att i egen regi förvalta, förbättra och förädla de ägda fastigheterna för att skapa en god avkastning över tid. Wennergrens har under åren haft en medveten strategi att köpa för att behålla och är inte transaktionsinriktade.

Den egna byggnadsrörelsen har med få undantag endast uppdrag inom det egna fastighetsbeståndet.

Koncernens uthyrningsbara yta på omkring 128 000 kvadratmeter består till över 85 % av bostadslägenheter vilket ger en stabil, lättprognostiserad och relativt konjunkturokänslig intäktsvolym.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Resultatkommentarer

Uthyrningsläget för bostäder har varit fortsatt starkt med låga vakanser - främst på grund av och i samband med standardhöjande renoveringsarbeten vid hyresgästbyten. Lokalhyresmarknaden har varit stabil under året med två nyetableringar i Hjo - Oyo Sushi på Torggatan och Tidaholms Sparbank vid Stora torget.

Huvuddelen av resultatförändringen jämfört med föregående år kan förklaras med ökade räntekostnader. Rörelseresultatet är i kronor i princip oförändrat men rörelsemarginalen har sjunkit p g a att drift- och underhållskostnader ökat något mer än intäkterna. Bedömningen är att kostnadsutvecklingen för köpta varor och tjänster planat ut men att kommunala taxor och avgifter fortsatt ökar - kraftigt. Detta får främst konsekvenser för 2024 och kommande år men en viss tendens ses redan i 2023 års resultat.

Underhåll och ombyggnader

Vi har fortsatt arbetat med värdehöjande reparationer och standardhöjningar i vårt bostadsbestånd och återinvesterat över 15 miljoner kronor i lägenheterna. Eftersom åtgärderna är standardhöjande förhandlas hyran om och investeringen skrivs av under en längre tidsperiod. I alla avseenden täcker de ökade hyresintäkterna avskrivningarna vilket innebär att vi inte får någon negativ initial resultateffekt.

Vi har under året genomfört ett större energiprojekt i och med konverteringen av fastigheterna på Wagnergatan från direktverkande elvärme till fjärrvärme. Detta är inte ekonomiskt lönsamt på kort sikt men vi räknar med att ett vattenburet system är att föredra över tid och att fjärrvärmens på sikt kommer vara ett hållbart och kostnadseffektivt uppvärmningssätt.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzilla Anden

K

ll

Brand Vågen 1

På lördagskvällen den 14 oktober 2023 utbröt en brand i en butikslokal i fastigheten Vågen 1, Hamngatan 16 i Hjo. Branden, som har visat sig vara anlagd, spred sig med rök och sot upp till ovanliggande lägenheter och hela byggnaden fick evakueras. Uppskattningsvis har 60 % av huset fått kraftiga rök- och sotskador och är föremål för ett omfattande sanerings- och renoveringsarbete.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg och vi får full ersättning för hyresförluster under tiden som återställningsarbetena pågår. Dock kommer åldersavdragen i beräkningsunderlaget för slutlig ersättning från försäkringsbolaget utgöra att en betydande del av kostnaderna som får hanteras av oss som fastighetsägare. Redovisningsmässigt kommer denna hantering ske under 2024 och projektet hanteras som pågående arbete i bokslutet för 2023.

Värt att notera är att våra medarbetare hanterade krissituationen som uppstod akut på lördagskvällen med anledning av branden på ett fantastiskt sätt med mycket gott omdöme.

På lokalsidan uppstår det en vakans i och med branden som vi räknar med att fylla under senare delen av 2024 med två nya verksamheter.

Nyproduktion

Ingen nyproduktion har varit aktuell att handla upp eller starta under året. Däremot har vi påbörjat en tidig, översiktlig projektering för Rödesunds torg i Karlsborg med målet att under 2024 kunna jobba fram i stort sett färdigprojekterade handlingar för 16-20 bostäder i bästa läge i Karlsborg.

Vidare har påbyggnation av ett våningsplan inom kv Viktoria 2 och 3 i Hjo delprojekterats vilket skulle tillskapa 12 nyproducerade lägenheter i centrala Hjo.

Tidigare projektering för Sjöryd i Hjo ligger alltså vilande i väntan på ljusare framtidsutsikter för större bostadsprojekt.

Förvärv

Inga förvärv har varit aktuella under året och vi har inte letat aktivt efter något att förvärva.

Värdering och finansiering

Det ekonomiska läget på fastighetsmarknaden är fortsatt svåröverblickat. Vi har i våra interna värderingar justerat direktavkastningskraven något men vi är osäkra på om marknaden resonerat på samma vis. Det kan innebära en större diskrepans mellan vår uppfattning och marknadens bedömningar. Utöver ökade avkastningskrav bedömer vi även att driftkostnaderna ökat, i princip i takt med inflationen. Detta gör att den sammanlagda värdebedömningen av vårt fastighetsbestånd inte utvecklades i enlighet med inflationen utan är i princip oförändrad jämfört med föregående år. Detta beror på att de ökade driftkostnaderna och ökade avkastningskraven inte kunnat mötas fullt ut av ökade hyresintäkter

I årets bokslut använder vi oss av uteslutande av internt utförda värderingar vilka resulterat i ett samlat marknadsvärde för koncernens förvaltningsfastigheter om 1 238 Mkr (1 211 Mkr). Det minskade marknadsvärdet förklaras av att drift- och underhållskostnaderna schablonmässigt ökat med 10 % i värderingarna medan hyresintäkterna ökat avsevärt mindre. Direktavkastningskraven har justerats upp något.

Givet förhållandena på balansdagen kan Koncernens nettobelåningsgrad i likhet med föregående bokslut bedömas till strax över 26 % av beräknat marknadsvärde med hänsyn taget till behållning på checkkonto. Det långsiktiga målet är att inte överstiga 60 % belåningsgrad av marknadsvärdet på de ägda fastigheterna och med ett långsiktigt riktmärke på maximalt 55 % belåningsgrad över tid.

Netto har ingen ny belåning tagits upp under året. Viss amortering på delar av lånestocken görs men generellt försöker vi styra mot amorteringsfria lån vilket underbyggs av vår låga belåningsgrad och generella kapitalbehov över tid.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Liggett Andre

A

u

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Vår projektportfölj innehåller flera intressanta utvecklingsprojekt i både Hjo och Karlsborg och dess prioriteringsordning ses löpande över. Under 2024 planerar vi att om möjligt färdigprojektera projekten Viktoria 2 och 3 i Hjo och Rödesunds torg i Karlsborg, för att ha god beredskap för kommande år.

Tillbyggnad av hotell Bellevue i Hjo ska genomlysas och värderas för beslut om fortsatt inriktning i närtid.

Vi bedömer att vi har fortsatt goda möjligheter att bedriva en, relativt sett, lönsam förvaltning av våra fastigheter men driftnettot urholkas något av de ökade driftskostnaderna och det högre ränteläget slår mot vårt resultat.

Våra ambitioner inom nyproduktion har justerats ned de senaste åren men vi hoppas att vi framöver i någon form kan förverkliga planerna på nya bostäder i både Hjo och Karlsborg. Störst fokus har emellertid vår förvaltning och utveckling av det befintliga beståndet där projektet med kv Viktoria i Hjo sticker ut med inslag av nyproduktion.

Under 2023 togs stora steg framåt i bolagets ägarkonstellation då ägarna samlades för ett rådslag om bolagets framtid. En ny styrelse bildades under hösten där nu tre av delägarna gemensamt ansvarar för bolaget. Erik Eriksson är fortsatt vd men en organisationsförändring påbörjades mot slutet av 2023 och genomförs fullt ut under 2024 i och med rekrytering av en operativ fastighetschef.

Initialt kommer detta medföra ökade kostnader för bolaget men bedömningen är att bolagets styrning och ledning varit underbemannad över en längre tid och medfört påfrestningar för såväl organisation som vd. Ett delegerat ansvar för den dagliga operativa driften kommer möjliggöra ett större fokus för strategier och affärsutveckling för vd och styrelse med målet att på sikt ta bolaget till nya nivåer.

Miljöpåverkan

Koncernens verksamhet ger upphov till miljöpåverkan ur flera aspekter där uppvärmningen av förvaltningsfastigheterna är den största enskilda faktorn. Utöver detta är avfallshantering, transporter och kemikalieanvändning andra exempel på påverkande faktorer.

Vad gäller uppvärmning genomförs energieffektiviseringsprojekt löpande vilket tillsammans med driftövervakning ska resultera i så låg energiförbrukning som möjligt för våra förvaltningsfastigheter.

Vi arbetar med att minska kemikalieanvändningen i såväl förvaltnings- som byggskedet. I takt med att utvecklingen av nya produkter på området går framåt räknar vi med att år för år fasa ut fler och fler kemikalier i den mån det bedöms vara möjligt.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatek

KA

h

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	122 338	116 231	112 845	109 167	107 722
Varav hyresintäkter	119 765	114 857	111 534	108 062	106 372
Årets resultat	25 619	29 873	29 400	26 682	18 631
Balansomslutning	619 843	592 707	567 194	564 502	543 518
Rörelsemarginal %	34,5	36,3	35,9	34,0	26,8
Avkastning på eget kapital %	14,9	19,1	20,9	21,2	18,5
Soliditet %	34,9	33,2	31,2	27,5	23,7

Definitioner: se not

Moderföretag

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	120 032	113 965	110 647	106 990	105 632
Varav hyresintäkter	117 292	112 456	109 181	105 737	104 100
Årets resultat	25 734	30 967	29 275	26 502	18 271
Balansomslutning	610 246	583 038	556 850	554 057	532 793
Rörelsemarginal %	34,4	36,1	35,7	33,8	26,8
Avkastning på eget kapital %	14,7	19,0	20,6	20,9	18,4
Soliditet %	35,4	33,7	31,5	27,8	23,8

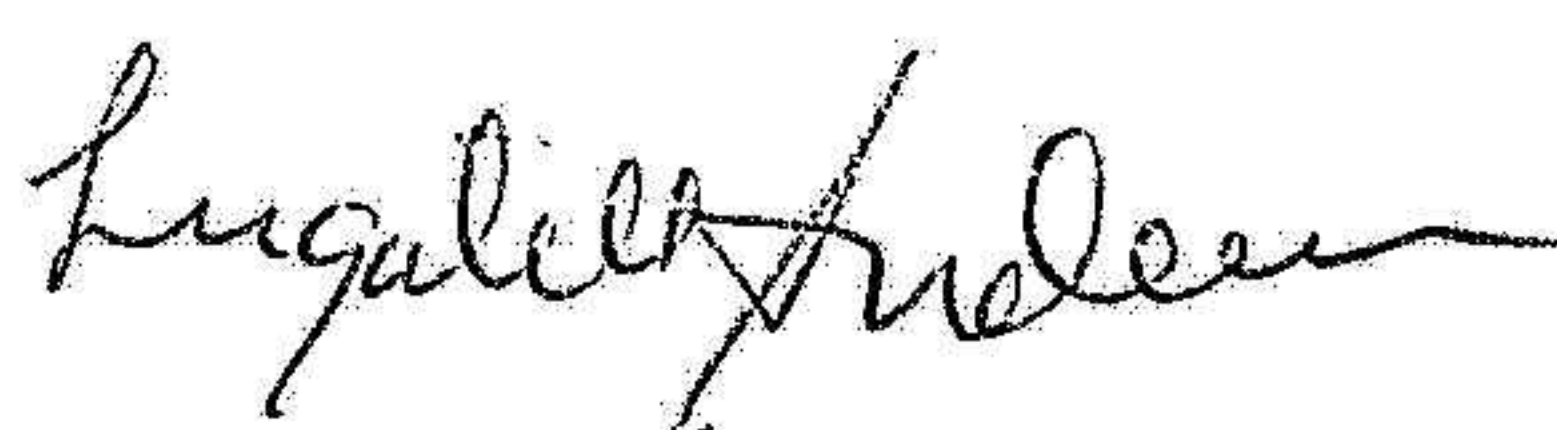
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 211 601 279, varav årets resultat kronor 25 734 441 disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Utdelning (9 000 aktier á 834 kr per aktie)	7 506 000
Balanseras i ny räkning	204 095 279
Summa	211 601 279

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:







Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	122 338	116 231
		<u>122 338</u>	<u>116 231</u>
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	3,4,5	-44 527	-39 678
Personalkostnader	6	-13 392	-12 576
Försäljnings- och administrationskostnader		-3 280	-3 075
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-18 906	-18 662
		<u>-42 233</u>	<u>-42 240</u>
Rörelseresultat		42 233	42 240
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	1 361	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 240	-4 730
		<u>-9 879</u>	<u>-4 531</u>
Resultat efter finansiella poster		32 354	37 709
Resultat före skatt		32 354	37 709
Skatt på årets resultat	11,12	-6 735	-7 836
		<u>-6 735</u>	<u>-7 836</u>
Årets resultat		25 619	29 873

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzmila Anden

A

u

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	527 012	511 060
Maskiner, inventarier anläggningar	15	7 053	8 689
Pågående nyanläggningar	16	17 233	16 743
		<u>551 298</u>	<u>536 492</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	24	29	27
		<u>29</u>	<u>27</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>551 327</u>	<u>536 519</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	814	592
		<u>814</u>	<u>592</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 273	2 126
Skattefordringar		2 570	771
Övriga fordringar		466	435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 799	1 451
		<u>8 108</u>	<u>4 783</u>
Kassa och bank	20	59 594	50 813
Summa omsättningstillgångar		<u>68 516</u>	<u>56 188</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>619 843</u>	<u>592 707</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lingulid Anden

A

V

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	900	900
Bundna reserver		3 566	3 551
		<u>4 466</u>	<u>4 451</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		186 540	162 711
Årets resultat		25 619	29 873
		<u>212 159</u>	<u>192 584</u>
Summa eget kapital		<u>216 625</u>	<u>197 035</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	35 253	30 261
		<u>35 253</u>	<u>30 261</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	336 183	337 048
Övriga långfristiga skulder		19	0
		<u>336 202</u>	<u>337 048</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26,27	934	1 131
Leverantörsskulder		13 306	10 460
Skatteskulder		34	0
Övriga kortfristiga skulder		5 133	4 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	12 356	11 906
		<u>31 763</u>	<u>28 363</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>619 843</u>	<u>592 707</u>

Kopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatello

A

K

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		32 354	37 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 746	18 516
		51 100	56 225
Betald skatt		-1 745	-3 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 355	52 591
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-222	-308
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 325	-1 866
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 597	2 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 405	53 239
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-629	-1 353
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		189	210
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-33 111	-28 997
Minskning av långfristig fordran		0	76
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 551	-30 064
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 043	-1 781
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-6 030	-9 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 073	-11 384
Årets kassaflöde		8 781	11 791
Likvida medel vid årets början		50 813	39 022
Likvida medel vid årets slut		59 594	50 813

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ingrid Andén

HA

h

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	120 032	113 965
		<u>120 032</u>	<u>113 965</u>
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader externa	3,4,5	-43 538	-38 952
Personalkostnader	6	-13 392	-12 576
Försäljnings- och administrationskostnader		-3 280	-3 075
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-18 504	-18 263
		<u>-43 614</u>	<u>-43 866</u>
Rörelseresultat		<u>41 318</u>	<u>41 099</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 386	771
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 870	-4 620
		<u>-9 484</u>	<u>-3 849</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>31 834</u>	<u>37 250</u>
Bokslutsdispositioner	10	-19	593
Koncernbidrag		610	1 090
		<u>591</u>	<u>1 683</u>
Resultat före skatt		<u>32 425</u>	<u>38 933</u>
Skatt på årets resultat	11,12	-6 691	-7 966
Årets resultat		<u>25 734</u>	<u>30 967</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatill Andren

A

h

2024042918975

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	511 497	495 149
Maskiner, inventarier anläggningar	15	7 053	8 689
Pågående nyanläggning	16	17 233	16 743
		<u>535 783</u>	<u>520 581</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		7 247	7 247
Andelar i koncernföretag	17	100	100
		<u>7 347</u>	<u>7 347</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>543 130</u>	<u>527 928</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	814	592
		<u>814</u>	<u>592</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 273	2 126
Fordringar hos koncernföretag		710	1 164
Skattefordringar		2 570	770
Övriga fordringar		466	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 783	1 437
		<u>8 802</u>	<u>5 930</u>
Kassa och bank	20	57 500	48 588
Summa omsättningstillgångar		<u>67 116</u>	<u>55 110</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>610 246</u>	<u>583 038</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugutill Arden

A

u

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	900	900
Reservfond		180	180
		<u>1 080</u>	<u>1 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	22	185 867	160 930
Årets resultat		25 734	30 967
		<u>211 601</u>	<u>191 897</u>
Summa eget kapital		<u>212 681</u>	<u>192 977</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	23	4 265	4 246
		<u>4 265</u>	<u>4 246</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	33 447	28 450
		<u>33 447</u>	<u>28 450</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	327 018	327 883
Skulder till koncernföretag		1 450	1 450
Övriga långfristiga skulder		19	0
		<u>328 487</u>	<u>329 333</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26,27	934	1 119
Leverantörsskulder		13 207	10 370
Skulder till koncernföretag		0	17
Övriga kortfristiga skulder		5 133	4 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	12 092	11 659
		<u>31 366</u>	<u>28 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>610 246</u>	<u>583 038</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzette Freden

A

U

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 834	37 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 344	18 118
		<u>50 178</u>	<u>55 368</u>
Betald skatt		-1 694	-3 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 484	51 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-222	-308
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 872	-1 982
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 518	2 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 908	52 261
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-629	-1 353
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		189	210
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-33 105	-28 979
Minskning av långfristig fordran		0	77
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 545	-30 045
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		610	1 090
Amortering av låneskulder		-1 031	-1 731
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-6 030	-9 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 451	-10 244
Årets kassaflöde		8 912	11 972
Likvida medel vid årets början		48 588	36 616
Likvida medel vid årets slut		57 500	48 588

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugaviljé J. Wennergren

A

U

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver
Koncern		
Ingående balans 2023-01-01	900	3 551
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>		15
Bundet eget kapital 2023-12-31	900	3 566
		<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Koncern		
Ingående balans 2023-01-01		192 585
Utdelning		-6 030
Årets resultat		25 619
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>		-15
Fritt eget kapital 2023-12-31		212 159
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Moderföretag		
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Aktiekapital	900	900
Reservfond	180	180
Totalt bundet eget kapital	1 080	1 080
Balanserat resultat	191 897	170 533
Utdelning	-6 030	-9 603
Årets resultat	25 734	30 967
Totalt fritt eget kapital	211 601	191 897
Totalt eget kapital	212 681	192 977

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Trygghet/Anders

h

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Bolagets säte

Bolaget J Wennergren Byggnadsaktiebolag bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Hjo i Sverige. Huvudkontorets adress är Bangatan 13, Hjo.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. 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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, fastigheter, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Tillkommande utgifter i form av ombyggnader, utbyten av komponenter liksom underhåll av dessa bedöms också var för sig. Sedvanligt underhåll av en komponent inom ramen för dess ekonomiska livslängd kostnadsförs som underhåll medan utbyte hanteras som tillkommande utgifter varifrån årliga avskrivningar görs.

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	Moderbolag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Maskiner och inventarier	6,67	6,67
-Tvättanläggning	20	20
-Anläggningsbidrag	20	20
-Markinventarier	20	20
-Kontorsinventarier	10	10
-Motorfordon	5	5
-It-inventarier	5	5
-Anslutningsavgifter	20	20
-Byggnadsinventarier i hotellbyggnad	5	5
-Byggnader fördelas på komponenter	Enligt nedan	Enl. nedan

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

L. Guller
Anders

X

K

Avskrivningar byggnad

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, mark och markanläggningar. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Koncernen år	Moderföretag år
Stomme och grund	100	100
Stomkomplettering	50-80	50-80
Installationer	50-60	50-60
Fasad	50-80	50-80
Fönster	50-80	50-80
Kök	30-40	30-40
Bad	30-40	30-40
Yttertak	30-50	30-50
Ventilation	30-40	30-40
Hiss	30	30
Lägenhetsrenoveringar	25	25
Balkongrenovering	30	30
Relining	20	20
Övrigt	40-70	40-70

De skattemässiga avskrivningarna är helt frikopplade från de bokföringsmässiga varför uppskjuten skatt uppstår.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassafflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing - leasetagare

Operationella leasingavtal

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luigi... Andler

A

b

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Derivat i form av ränteswappar hanteras i enlighet med reglerna om säkringsredovisning. De utgör till uteslutande del säkring av ränterisk i långfristiga skulder hos kreditinstitut.

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. 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 nuvärdeberäknats.

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.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen under bokslutsdispositioner.

Statliga stöd

Statliga stöd för kostnader (lönebidrag och kompensation för höga sjuklönekostnader) redovisas i resultaträkningen.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ingalill Andersson

A

W

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 tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Följande helägda dotterbolag ingår i J. Wennergren Byggnadsaktiebolags koncern (samtliga med säte i Hjo):

J Wennergren Fastighetsaktiebolag, 556907-5939.

J Wennergren Fastighetsaktiebolag äger i sin tur de tre helägda döttrarna:

Bataljonen Bostad AB, 556831-2556

Hallonet Fastighets AB, 556308-4697

J Wennergren Fastighetsutveckling AB, 559154-2278

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 0% (0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Årets resultat hänförligt till mfs aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till mfs aktieägare.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) / Totala tillgångar.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugnetts Anden

A

W

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Byggnadsrörelse	2 249	1 130
Fastighetsförvaltning	120 089	115 101
	<u>122 338</u>	<u>116 231</u>
<i>All nettoomsättning sker i Sverige</i>		
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Byggnadsrörelse	2 279	1 137
Fastighetsförvaltning	117 753	112 828
	<u>120 032</u>	<u>113 965</u>
<i>All nettoomsättning sker i Sverige</i>		

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	-293	-251
Andra uppdrag	-24	-40
Summa	<u>-317</u>	<u>-291</u>
Moderföretag		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	-212	-177
Andra uppdrag	-24	-40
Summa	<u>-236</u>	<u>-217</u>

Not 4 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern och Moderföretag		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Minimileaseavgifter	-673	-533
Totala leasingkostnader	<u>-673</u>	<u>-533</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-727	-478

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta hyresfastigheter. Ingåna avtal är att klassas som operationell leasing. Intäkterna framgår av not 2.

Kopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

Kuzaliti Andru

[Signature]

[Signature]

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	23	19	22	19
Totalt moderföretaget	23	19	22	19
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	23	19	22	19

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern och moderföretag		
Styrelse och VD	-856	-804
Övriga anställda	-8 578	-8 112
Summa	-9 434	-8 916
Sociala kostnader inklusive pensioner 1)	-3 958	-3 660
	-13 392	-12 576
varav pensionskostnader inklusive löneskatt 1)	-906	-902

1) Av koncernen och moderföretagets pensionskostnader avser -298 (fg år -298) företagets ledning avseende 1 (1) person. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-16 616	-16 004
Maskiner, inventarier anläggningar	-2 290	-2 658
	-18 906	-18 662
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-16 214	-15 605
Maskiner, inventarier anläggningar	-2 290	-2 658
	-18 504	-18 263

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugaville Anden

✱

h

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	1 361	199
	<u>1 361</u>	<u>199</u>
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	72	572
Ränteintäkter, övriga	1 314	199
	<u>1 386</u>	<u>771</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-11 240	-4 730
	<u>-11 240</u>	<u>-4 730</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	-22	-22
Räntekostnader, övriga	-10 848	-4 598
	<u>-10 870</u>	<u>-4 620</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Maskiner, inventarier anläggningar	-19	593
Erhållet koncernbidrag	610	1 090
Summa	<u>591</u>	<u>1 683</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-1 745	-3 634
Uppskjuten skatt	-4 990	-4 202
	<u>-6 735</u>	<u>-7 836</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-1 694	-3 630
Uppskjuten skatt	-4 997	-4 336
	<u>-6 691</u>	<u>-7 966</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatti Auden

[Signature]

[Signature]

Not 12 Avstämning effektiv skatt

		2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern			
Resultat före skatt		32 354	37 709
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6%	-6 665	-7 768
Skatteeffekt av:			
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-3 382	-3 256
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		3 118	3 110
Aktiverade kostnader på byggnader		5 014	4 462
Aktiverade kostnader på pågående projekt		266	76
Övrigt		-96	-258
Redovisad effektiv skatt		-1 745	-3 634
Redovisad effektiv skatt		5%	10%
Moderföretag			
Resultat före skatt		32 425	38 933
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-6 680	-8 020
Skatteeffekt av:			
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-3 340	-3 215
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		3 067	3 059
Aktiverade kostnader på byggnader		5 014	4 462
Aktiverade kostnader på pågående projekt		266	76
Övrigt		-21	8
Redovisad effektiv skatt		-1 694	-3 630
Genomsnittlig effektiv skattesats		5%	9%

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatius Anden

A

h

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	792 550	765 964
-Nyanläggningar	575	214
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar till byggnader	32 047	26 372
Vid årets slut	825 172	792 550
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-282 131	-266 140
-Årets avskrivning enligt plan	-16 642	-15 991
Vid årets slut	-298 773	-282 131
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
Övervärde fastigheter	1 411	1 411
Akkumulerade avskrivningar på övervärde	-770	-742
Årets avskrivningar på övervärde	-28	-28
Vid årets slut	613	641
Redovisat värde vid årets slut	527 012	511 060
Planenligt restvärde innefattar		
Byggnader	447 259	431 383
Mark	49 902	49 902
Markanläggningar	29 851	29 775
Redovisat värde vid årets slut	527 012	511 060
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	718 193	718 193
Taxeringsvärde mark:	200 048	200 048
Taxeringsvärde vid årets slut	918 241	918 241

Kopians översättning
med originalet intygas:

Inget uti handen

h

2024042918988

2024042918989

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	768 621	742 053
-Nyanläggningar	569	196
-Omklassificering från pågående nyanläggningar till byggnader	32 047	26 372
Vid årets slut	801 237	768 621
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-274 114	-258 520
-Årets avskrivning enligt plan	-16 239	-15 593
Vid årets slut	-290 353	-274 113
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
Övervärde fastigheter	1 411	1 411
Akkumulerade avskrivningar på övervärde	-770	-742
Årets avskrivningar på övervärde	-28	-28
Vid årets slut	613	641
Redovisat värde vid årets slut	511 497	495 149
Planenligt restvärde innefattar		
Byggnader	433 134	416 862
Mark	48 512	48 512
Markanläggningar	29 851	29 775
Redovisat värde vid årets slut	511 497	495 149
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	699 217	699 217
Taxeringsvärde mark:	194 074	194 074
Taxeringsvärde vid årets slut	893 291	893 291

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

På balansdagen bedöms koncernens förvaltningsfastigheters verkliga värde uppgå till 1 238 mkr (1 211 mkr). Beloppet är grundat på interna värderingar med viss ledning av faktorer från externa värderingar utförda i närtid. Hänsyn till eventuell portföljpremie har ej tagits utan värdet är ett resultat av summan av samtliga fastigheter värderade individuellt och oberoende av varandra. Vid årets värdebedömning har avkastningskraven justerats generellt justerats upp med 0,25 %-enheter och driftskostnaderna med ca 10 %.

Följande direktavkastningskrav har använts vid värderingarna och med följande variationer ortsvis:

	2023-12-31	2022-12-31
Hjo	Från 5% till 8 %	Från 4,75% till 8%
Tibro	5,5%	5,25%
Karlsborg	Från 5% till 6%	Från 5% till 5,75%
Skövde	Från 5% till 7,5%	Från 4,75% till 7,5 %

Vi använder enbart interna värderingar där vi generellt jobbar med högre direktavkastningskrav.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatill

K

k

Not 15 Maskiner, inventarier anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 120	28 121
-Nyanskaffningar	426	968
-Avyttringar och utrangeringar	-254	-353
-Omklassificeringar	204	384
-Vid årets slut	<u>29 496</u>	<u>29 120</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 431	-18 078
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	278	305
-Årets avskrivning	-2 290	-2 658
-Vid årets slut	<u>-22 443</u>	<u>-20 431</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 053	8 689
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	Inga	Inga
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 120	28 121
-Nyanskaffningar	426	968
-Avyttringar och utrangeringar	-254	-353
-Omklassificeringar	204	384
-Vid årets slut	<u>29 496</u>	<u>29 120</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 431	-18 078
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	278	305
-Årets avskrivning	-2 290	-2 658
-Vid årets slut	<u>-22 443</u>	<u>-20 431</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 053	8 689
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	Inga	Inga

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Fugaltu Audun

18

h

2024042918990

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	16 743	14 332
Investeringar	33 212	29 639
Under året aktiverade projekt (omklassificering till byggnader)	-32 047	-26 372
Under året aktiverade projekt (omklassificering till inventarier)	-204	-384
Under året kostnadsförda projekt	-471	-472
Redovisat värde vid årets slut	17 233	16 743
Moderföretag		
Vid årets början	16 743	14 332
Investeringar	33 212	29 639
Under året aktiverade projekt (omklassificering till byggnader)	-32 047	-26 372
Under året aktiverade projekt (omklassificering till inventarier)	-204	-384
Under året kostnadsförda projekt	-471	-472
Redovisat värde vid årets slut	17 233	16 743

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100	100
Redovisat värde vid årets slut	100	100

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.

Moderföretaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i J. Wennergren Fastighetsaktiebolag eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att moderföretaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
J. Wennergren Fastighetsaktiebolag, 556907-5939, Hjo	500	100	0
		Redovisat resultat per 2023-12-31	Eget kapital
		8	3 293

J Wennergren Fastighetsaktiebolag har följande dotterföretag:
 Hallonet Fastighets AB org. nr: 556308-4697, Hjo. Andel 100%
 Bataljonen Bostad AB org. nr: 556831-2556, Hjo. Andel 100%
 J Wennergren Fastighetsutveckling AB org. nr: 559154-2278, Hjo Andel 100%

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ingalill Anden

K *h*

Not 18 Varulager m m

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Råvaror och förnödenheter	814	592
Totalt	814	592
Moderföretag		
Råvaror och förnödenheter	814	592
Totalt	814	592

Varulager har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn tagen till inkurans, varefter varorna ej bedöms överstiga nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förutbetalda försäkringspremier	788	668
Övrigt	1 011	783
	1 799	1 451
Moderföretag		
Förutbetalda försäkringspremier	774	656
Övrigt	1 009	781
	1 783	1 437

Not 20 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa	4	5
Tillgodohavande på bankkonto	59 590	50 808
	59 594	50 813
Moderföretag		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa	4	5
Tillgodohavande på bankkonto	57 496	48 583
	57 500	48 588

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Jugaltin Jander

[Signature]

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Bundna aktier		
antal aktier	9 000	9 000
kvotvärde	100	100

Not 22 Disposition av vinst

Förslag till disposition av moderföretagets vinst

	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning	7 506	6 030
Balanseras i ny räkning	204 095	185 867
	211 601	191 897

Not 23 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
Maskiner och inventarier	4 265	4 246
	4 265	4 246

Av överavskrivningarna utöver plan utgör 879 tkr (875 tkr) uppskjuten skatt. Summan är endast redovisad i koncernredovisningen. Se not 24.

Not 24 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
<i>Koncern - 2023-12-31</i>		
Byggnader och mark	29	34 374
Maskiner och inventarier (överavskrivningar)		879
	29	35 253
 <i>Koncern - 2022-12-31</i>		
Byggnader och mark	27	29 386
Maskiner och inventarier (överavskrivningar)		875
	27	30 261
 <i>Moderföretag - 2023-12-31</i>		
Byggnader och mark		33 447
	0	33 447
 <i>Moderföretag - 2022-12-31</i>		
Byggnader och mark		28 450
	0	28 450

Koncernens överensstämmelse
med årsberättelsen intygas:

Lingnert

h

Not 25 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	934	1 131
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	325 249	337 048
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 000	0
	<u>336 183</u>	<u>338 179</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	934	1 119
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	317 018	327 883
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 000	0
	<u>327 952</u>	<u>329 002</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	408 527	402 322
För egna skulder och avsättningar		
Summa ställda säkerheter	<u>408 527</u>	<u>402 322</u>

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	387 774	381 569
För egna skulder och avsättningar		
Summa ställda säkerheter	<u>387 774</u>	<u>381 569</u>

Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse för upptagen lån i Bataljonen Bostad AB	5 345	5 345
Borgensförbindelse för upptaget lån i Hallonet Fastighets AB	4 505	4 505
	<u>9 850</u>	<u>9 850</u>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzmila Andriev

h h

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förutbetalda hyresintäkter	9 014	9 165
Upplupna räntor	1 098	645
Personalrelaterade poster	2 070	1 973
Övriga poster	174	123
	12 356	11 906
Moderföretag		
Förutbetalda hyresintäkter	8 815	8 977
Upplupna räntor	1 058	613
Personalrelaterade poster	2 070	1 973
Övriga poster	149	96
	12 092	11 659

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har anställt Anel Bobar som ny operativ fastighetschef med tillträde under maj 2024.

Fällande dom för grov mordbrand har fallit rörande branden i kv Vågen.

Utvecklingen av inflationen och inflationsförväntningarna tycks gå åt rätt håll vilket indikerar möjliga räntesänkningar under andra halvåret 2024. Detta är positivt för Bolagets lån som i huvudsak löper med rörlig ränta.

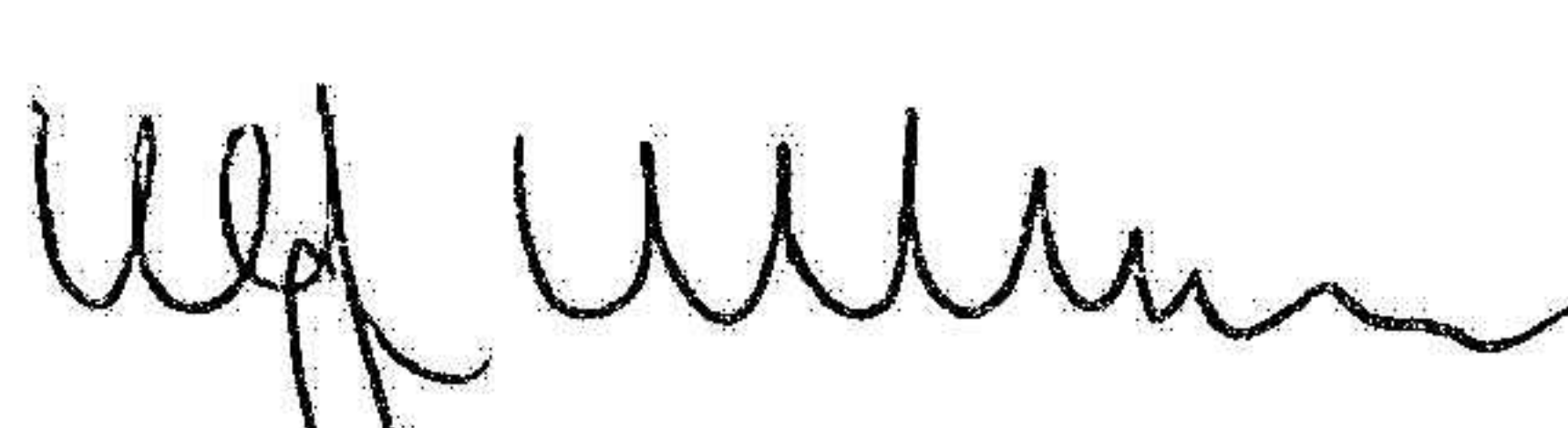
Hjo den 12 april 2024 för samtliga som undertecknar


Erik Eriksson
VD

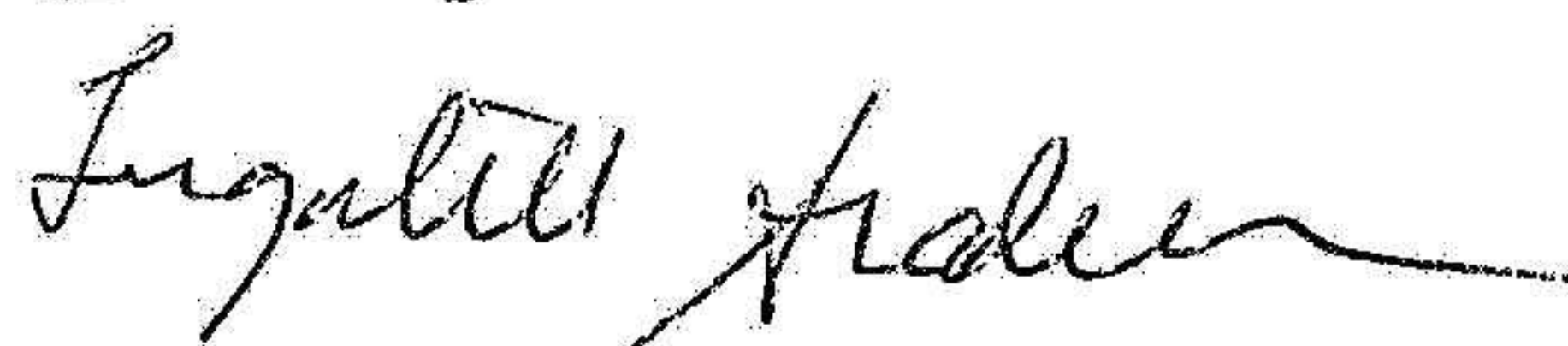

Nils Fritzén


Peter Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024


Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor

Kopians översäkring
med originalet intygas:





Building a better
working world

2024042918996

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i J. Wennergren Byggnadsaktiebolag, org.nr 556036-2674

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för J. Wennergren Byggnadsaktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att 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.

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

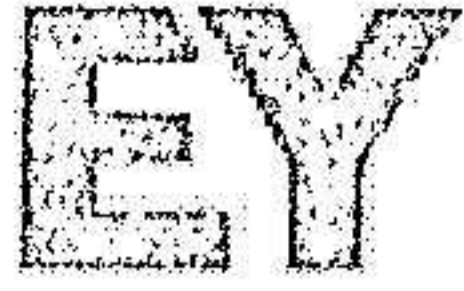
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzilla Juelin

u



Building a better
working world

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 J. Wennergren Byggnadsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 någon styrelseledamot 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skövde den 12 april 2024.

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas: