

**Årsredovisning**  
för  
**Wittska Fastigheter AB**  
559118-3735

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Stefan Nilsson, Styrelseledamot  
2023-07-03

Styrelsen för Wittska Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Eksjö Jägaren 5 och Jönköping Föreningen 6. Bolaget har under året haft omfattande renoveringskostnader på fastigheterna.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 011	4 050	4 019	3 918
Resultat efter finansiella poster	-2 036	-587	532	-319
Soliditet (%)	10,9	18,3	19,3	17,8

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 227 943	-571 957	7 705 986
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-571 957	571 957	0
Årets resultat			-1 959 870	-1 959 870
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 655 986</b>	<b>-1 959 870</b>	<b>5 746 116</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 000 tkr (5 000 tkr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 655 986
årets förlust	-1 959 870
	<b>5 696 116</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 696 116
	<b>5 696 116</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	4 010 693	4 049 634
Övriga rörelseintäkter	78 244	47 565
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 088 937</b>	<b>4 097 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-3 996 620	-3 058 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-937 679	-947 518
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 934 299</b>	<b>-4 005 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-845 362</b>	<b>91 557</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 190 653	-678 203
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 190 652</b>	<b>-678 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 036 014</b>	<b>-586 646</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	74 000	0
Förändring av överavskrivningar	2 144	14 689
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>76 144</b>	<b>14 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 959 870</b>	<b>-571 957</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 959 870</b>	<b>-571 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	40 813 133	41 716 513
Inventarier, verktyg och installationer	3	269 071	53 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 082 204</b>	<b>41 769 763</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	11 376 038	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 376 038</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 458 242</b>	<b>41 769 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	457 063
Övriga fordringar		1 851	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 767	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 618</b>	<b>457 126</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		424 310	196 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>424 310</b>	<b>196 684</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>462 928</b>	<b>653 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 921 170</b>	<b>42 423 573</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 655 986	8 227 944
Årets resultat		-1 959 870	-571 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 696 116</b>	<b>7 655 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 746 116</b>	<b>7 705 987</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	74 000
Ackumulerade överavskrivningar		0	2 144
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>76 144</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
Övriga skulder	6	29 774 400	30 133 300
Övriga skulder		15 000 491	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 774 891</b>	<b>30 133 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	756 400	750 400
Leverantörsskulder		54 599	211 889
Skatteskulder		290 590	303 235
Övriga skulder		257 971	2 622 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 040 603	619 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 400 163</b>	<b>4 508 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 921 170</b>	<b>42 423 573</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 169 025	45 169 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 169 025</b>	<b>45 169 025</b>
Ingående avskrivningar	-3 452 512	-2 549 132
Årets avskrivningar	-903 380	-903 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 355 892</b>	<b>-3 452 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 813 133</b>	<b>41 716 513</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	198 558	198 558
Inköp	285 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-62 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>421 058</b>	<b>198 558</b>
Ingående avskrivningar	-145 308	-101 170
Försäljningar/utrangeringar	18 750	0
Årets avskrivningar	-25 429	-44 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-151 987</b>	<b>-145 308</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>269 071</b>	<b>53 250</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	11 376 038	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 376 038</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 376 038</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 628 800	27 011 700
	<b>26 628 800</b>	<b>27 011 700</b>

Avseende övriga skulder finns ingen avtalad amorteringsplan.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 435 000	32 435 000
	<b>32 435 000</b>	<b>32 435 000</b>

Jönköping

*Stefan Nilsson*  
Stefan Nilsson  
Ordförande  
2023-06-28

*Rolf Henningsson*  
Rolf Henningsson  
  
2023-06-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

Höglandets Revisionsbyrå AB

*Daniel Palmberg*  
Daniel Palmberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Wittska Fastigheter AB

Org.nr 559118-3735

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wittska Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wittska Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Wittska Fastigheter 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har därmed inte utförts.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Wittska Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Wittska Fastigheter 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 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.

### ***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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2023-06-29

Höglandets Revisionsbyrå AB

*Daniel Palmberg*  
Daniel Palmberg  
Auktoriserad revisor