

Årsredovisning för
Wellbo Fastighetsutveckling AB
559128-8856

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Wellbo Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-06-24


Martin Holmquist
Verkställande direktör

Årsredovisning för
Wellbo Fastighetsutveckling AB
559128-8856

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Wellbo Fastighetsutveckling AB, 559128-8856, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Verksamhetsberättelse 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Wellbo Fastighetsutveckling AB, 559128-8856, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Wellbo Fastighetsutveckling AB har under 2023 haft att, i likhet med övriga aktörer på marknaden, anpassa sig till snabbt förändrade marknadsförutsättningar på grund av rejäla fördyringar av finansieringskostnader och kraftigt höjda byggkostnader.

Wellbos styrelse har valt att under 2023 och 2024 fokusera på bolagets starkaste område inom samhällsfastigheter. Bolagets JV med BJC Group för utveckling av ett nytt modernt och kostnadseffektivt äldreboende i Borgholm med 80 lägenheter färdigställdes enligt budget för inflyttning den 1 februari 2024.

Wellbo bedriver en fokuserad och värdebaserad marknadsföring mot Sveriges kommuner vad det gäller utveckling av och investeringar i samhällsfastigheter och i synnerhet med fokus på moderna och kostnadseffektiva äldreboenden.

Wellbo har ett flertal diskussioner med och erbjudanden till kommuner om äldreboenden och ser positivt på möjligheterna att teckna långa hyresavtal på samhällsfastigheter inom kommande 12 månaders period.

Utöver samhällsfastigheter så bedriver Wellbo utvecklingsprojekt för bostäder.

Wellbo fokuserar på bostäder i bra och kustnära lägen på väst- och sydkusten.

Wellbo ser en gradvis stabiliserad marknad och ökat investerarintresse på grund av sjunkande räntor under 2024 och 2025. Bolagets ledning och styrelse anser därför att bolagets ägare kan se fram med tillförsikt mot den kommande utvecklingen under 2024 och 2025.

Koncernförhållande

Wellbo Fastighetsutveckling AB ägs av Wellbo Group AB, org nr 559182-6184. Wellbo Fastighetsutveckling AB har även ett dotterbolag, Wellbo Fastigheter Holding 1 AB, org nr 559256-5807. Med hänvisning till årsredovisningslagen kap 7 § 3 upprättas ingen koncernredovisning.

2024062730003

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	21 869	795 132	1 060 176	464 802
Resultat efter finansiella poster	3 982 334	-5 729 886	1 465 108	-2 119 806
Soliditet, %	81	67	94	85

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	133 500		7 069 882
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			3 979 615
Vid årets slut	133 500		11 049 497

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 11 049 497, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	7 069 882
årets resultat	3 979 615
Totalt	11 049 497
disponeras för	
balanseras i ny räkning	11 049 497
Summa	11 049 497

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		21 869	795 132
Övriga rörelseintäkter		58 143	60 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		80 012	855 132
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		2	2
Övriga externa kostnader		-4 406 508	-3 779 592
Personalkostnader	2	-1 854 360	-2 608 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 091	-96 486
Summa rörelsekostnader		-6 268 957	-6 484 831
Rörelseresultat		-6 188 945	-5 629 699
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 614 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 091	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-379 276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 536	-100 187
Summa finansiella poster		10 171 279	-100 187
Resultat efter finansiella poster		3 982 334	-5 729 886
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	2 000 000
Lämnade koncernbidrag		-2 719	0
Summa bokslutsdispositioner		-2 719	2 000 000
Resultat före skatt		3 979 615	-3 729 886
Skatter			
Årets resultat		3 979 615	-3 729 886

2024062730005

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3		
Immateriella tillgångar		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		32 364	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 364	0
Finansiella anläggningstillgångar	5		
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		57 364	25 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 931	0
Fordringar hos koncernföretag		12 932 843	8 574 093
Övriga fordringar		621 948	670 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 526	142 093
Summa kortfristiga fordringar		13 712 248	9 386 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 195	1 415 662
Summa kassa och bank		54 195	1 415 662
Summa omsättningstillgångar		13 766 443	10 802 524
SUMMA TILLGÅNGAR		13 823 807	10 827 524

2024062750006

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		133 500	133 500
Summa bundet eget kapital		133 500	133 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 069 882	10 799 768
Årets resultat		3 979 615	-3 729 886
Summa fritt eget kapital		11 049 497	7 069 882
Summa eget kapital		11 182 997	7 203 382
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till ägare		200 000	3 000 000
Leverantörsskulder		1 162 495	78 889
Skulder till koncernföretag		953 944	0
Skatteskulder		43 522	0
Övriga skulder		0	79 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 849	465 673
Summa kortfristiga skulder		2 640 810	3 624 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 823 807	10 827 524

2024062730007

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	5
Materiella anläggningstillgångar:	
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda		
Bolaget	1	1
Summa	1	1

Not 3 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	482 430	482 430
Vid årets slut	482 430	482 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-482 430	-385 944
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-96 486
Vid årets slut	-482 430	-482 430
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		0
-Nyanskaffningar	40 455	
Vid årets slut	40 455	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 091	
Vid årets slut	-8 091	

Redovisat värde vid årets slut 32 364 0

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 000	25 000
Vid årets slut	25 000	25 000
Akkumulerade nedskrivningar:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	25 000	25 000

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Holmquist
Styrelseordförande och VD

Johan Warfvinge
Styrelseledamot

Urban Kullbo
Styrelseledamot

Robert Jukic
Styrelseledamot

Paul Lukes
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB

Per Östholm
Godkänd revisor FAR

2024062730010



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 09:18

SENT BY OWNER:
Andreas Andersson • 17.06.2024 13:33

DOCUMENT ID:
Bk-QMksTS0

ENVELOPE ID:
HJxmGkjprR-Bk-QMksTS0

DOCUMENT NAME:
Wellbo Fastighetsutveckling AB - ÅR 2023.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT JUKIC robert.jukic@wellbofastigheter.se	Signed Authenticated	17.06.2024 13:51 17.06.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/15) IP: 109.228.169.6
2. PAUL LUKES paul.lukes@wellbofastigheter.se	Signed Authenticated	17.06.2024 14:03 17.06.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/02) IP: 109.228.169.6
3. URBAN KULLBO urban.kullbo@kullboprojekt.se	Signed Authenticated	17.06.2024 14:55 17.06.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/08) IP: 158.174.79.237
4. Johan Warfvinge johan.warfvinge@wellbofastigheter.se	Signed Authenticated	18.06.2024 06:28 18.06.2024 06:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/28) IP: 83.191.172.183
5. MARTIN HOLMQUIST martin.holmquist@wellbofastighete r.se	Signed Authenticated	18.06.2024 07:38 18.06.2024 07:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/13) IP: 217.213.131.42
6. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed Authenticated	18.06.2024 09:18 18.06.2024 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wellbo Fastighetsutveckling AB
Org.nr. 559128-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wellbo Fastighetsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wellbo Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Wellbo Fastighetsutveckling 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 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 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 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 Wellbo Fastighetsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Wellbo Fastighetsutveckling 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

2024062730013



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 09:17
SENT BY OWNER:
Per Östholm • 18.06.2024 09:16
DOCUMENT ID:
r1fqIE30HA
ENVELOPE ID:
r15LV3CrC-r1fqIE30HA

DOCUMENT NAME:
Wellbo Fastighetsutveckling AB - Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed	18.06.2024 09:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11)
	Authenticated	18.06.2024 09:17	Low	IP: 217.119.170.26

*Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed