

Wenngarn Fastighetsförädling AB
Org nr 556942-0226

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Wenngarn Fastighetsförädling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-07-10

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-07-10


Olof Larsson

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och förvaltning på fastigheten Wenngarn 1:7 mfl och är ett helägt bolag inom koncernen Sisyfosgruppen AB sedan 2013.

Wenngarn fastighetsförädling AB som äger hela Wenngarn slottsområde har haft en stabil utveckling med bra kassaflöde. Förvaltningsverksamheten har haft som uppdrag att friställa fastigheter för försäljning med eller utan befintliga hyreskontrakt och analysera och effektivisera driften vilket har resulterat i stabila låga driftskostnader som dock har utmanats med skenande elpriser och ofördelaktiga avtal. Planuppdrag för en ny detaljplan om ca 150 bostäder har lämnats av Sigtuna kommun 2022 och planarbetet har påbörjats.

Fastigheten ger ett positivt driftsnetto och kassaflöde utan försäljningarna. Samtliga uthyrda fastigheter är till salu även om processen bromsats lite med tanke på den nya plan som påbörjats.

För 2023 räknar bolaget med en positiv resultatutveckling då fastighetsövertärderna frigörs vid försäljning.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	7 744	8 686	7 023	5 409
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 260	-4 522	-25 049	-1 432
Soliditet	%	11,9	15,4	20,2	31,7

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	100 000	32 775 617	-4 863 240	28 012 377
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		-4 863 240	4 863 240	
Årets resultat			<u>-7 510 499</u>	<u>-7 510 499</u>
Belopp vid årets utgång	100 000	27 912 377	-7 510 499	20 501 878

Aktiekapitalet består av 100 st A-aktier med kvotvärde 1 000kr.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	27 912 377
Årets resultat	-7 510 499
	<hr/>
Totalt	<u>20 401 878</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	20 401 879
	<hr/>
Totalt	<u>20 401 879</u>

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 743 838	8 686 386
Övriga rörelseintäkter		5 071 520	2 815 985
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>12 815 358</u>	<u>11 502 371</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 895 582	-6 747 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-8 240 035	-6 608 826
Summa rörelsekostnader		<u>-12 135 617</u>	<u>-13 356 565</u>
Rörelseresultat		679 741	-1 854 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 940 240	-2 670 225
Summa finansiella poster		<u>-3 940 240</u>	<u>-2 668 219</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 260 499	-4 522 413
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 250 000	-3 441 400
Förändring av periodiseringsfonder		-	3 150 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-4 250 000</u>	<u>-291 400</u>
Resultat före skatt		-7 510 499	-4 813 813
Skatter			
Övriga skatter		-	-49 427
Årets resultat		<u>-7 510 499</u>	<u>-4 863 240</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	240 140 832	191 299 302
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 081	29 053
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>240 141 913</u>	<u>191 328 355</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	100 500	100 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 500</u>	<u>100 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>240 242 413</u>	<u>191 428 855</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		863 327	529 461
Fordringar hos koncernföretag		1 247 140	-
Övriga fordringar		3 326 028	3 051 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 034	177 920
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 672 529</u>	<u>3 758 515</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		424 429	468 387
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>424 429</u>	<u>468 387</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 096 958</u>	<u>4 226 902</u>
Summa tillgångar		<u>246 339 371</u>	<u>195 655 757</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 912 377	32 775 617
Årets resultat		-7 510 499	-4 863 240
		<u>20 401 878</u>	<u>27 912 377</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		<u>20 501 878</u>	<u>28 012 377</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	133 348 579	114 738 411
		<u>133 348 579</u>	<u>114 738 411</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	1 289 832	1 178 250
Leverantörsskulder		1 108 879	21 236 064
Skulder till koncernföretag		115 000	13 494 788
Skatteskulder		12 932 651	15 092 659
Övriga skulder		75 921 583	53 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 120 969	1 849 284
		<u>92 488 914</u>	<u>52 904 969</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>246 339 371</u>	<u>195 655 757</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln. Företaget räknar in indirekta utgifter i värdet för pågående arbete för annans räkning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år
Fastigheter	50 år
Fastigheter	33 år
Fastigheter	25 år

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	208 063 194	188 063 194
- Nedlagda kostnader	57 053 144	20 000 000
Utgående anskaffningsvärden	265 116 338	208 063 194
Ingående avskrivningar	-41 430 223	-34 835 570
- Årets avskrivningar	-8 211 613	-6 594 653
Utgående avskrivningar	-49 641 836	-41 430 223
Mark		
Anskaffningsvärde	24 666 331	24 666 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 666 331	24 666 331
Redovisat värde	<u>240 140 833</u>	<u>191 299 302</u>

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	128 917	128 917
Utgående anskaffningsvärden	128 917	128 917
Ingående avskrivningar	-99 864	-56 891
- Årets avskrivningar	-27 972	-42 973
Utgående avskrivningar	-127 836	-99 864
Redovisat värde	<u>1 081</u>	<u>29 053</u>

Not 4 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	105 000	105 000
Utgående anskaffningsvärden	105 000	105 000

Not 5 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	133 348 579	114 738 411
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 289 832	1 178 250
Summa skulder till kreditinstitut	<u>134 638 411</u>	<u>115 916 661</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>159 600 000</u>	<u>159 600 000</u>
	<u>159 600 000</u>	<u>159 600 000</u>

Not 7 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Sisyfosgruppen Holding AB, 556383-3267.

Moderbolagets säte är Stockholm.

Stockholm 2023-06-30


Olof Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-16.


Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wenngarn Fastighetsförädling AB
Org.nr 556942-0226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wenngarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wenngarn Fastighetsförädling ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Wenngarn Fastighetsförädling AB 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 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wennarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Wennarn Fastighetsförädling AB enligt god revisorsd 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 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

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 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.

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 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång

Norrköping den 10 juli 2023

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor