

Styrelsen och verkställande direktören för
J. Wennergren Byggnadsaktiebolag

Org nr 556036-2674
med säte i Hjo

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

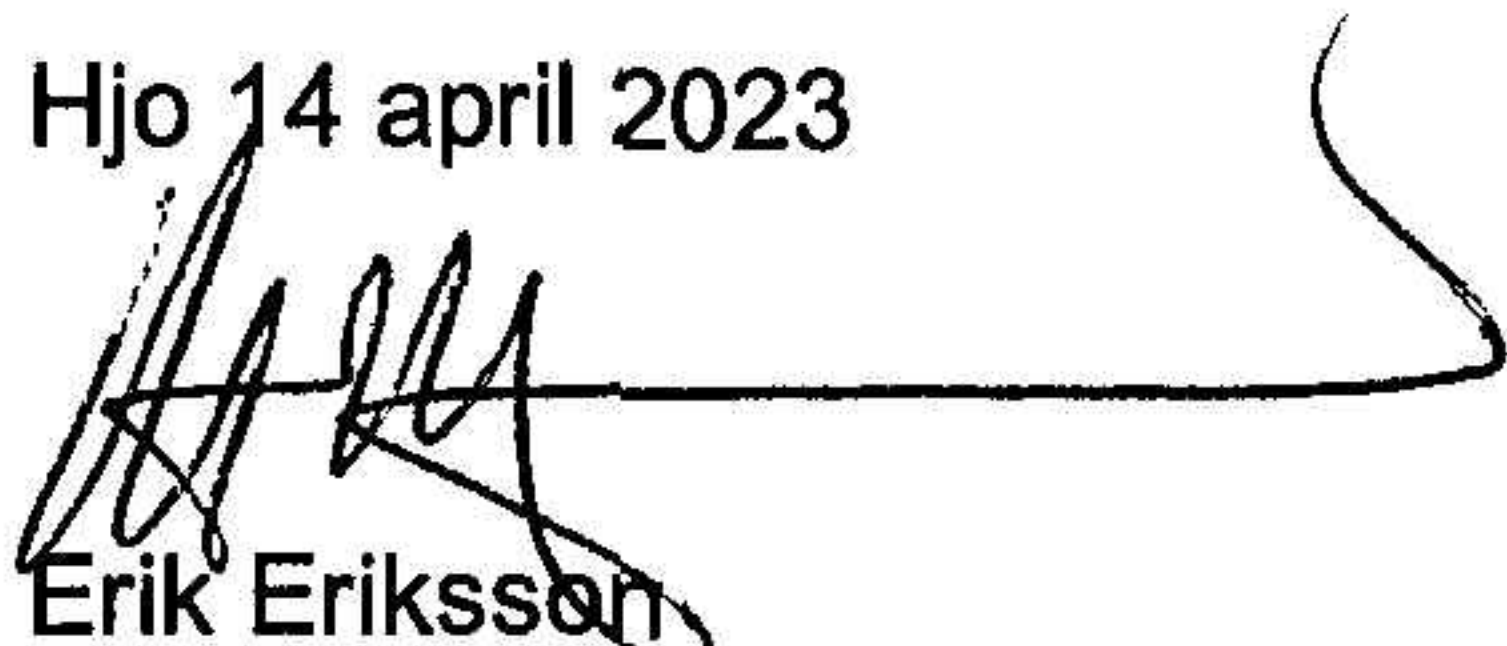
för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Förändring av eget kapital	12
Noter	13
Underskrifter	28

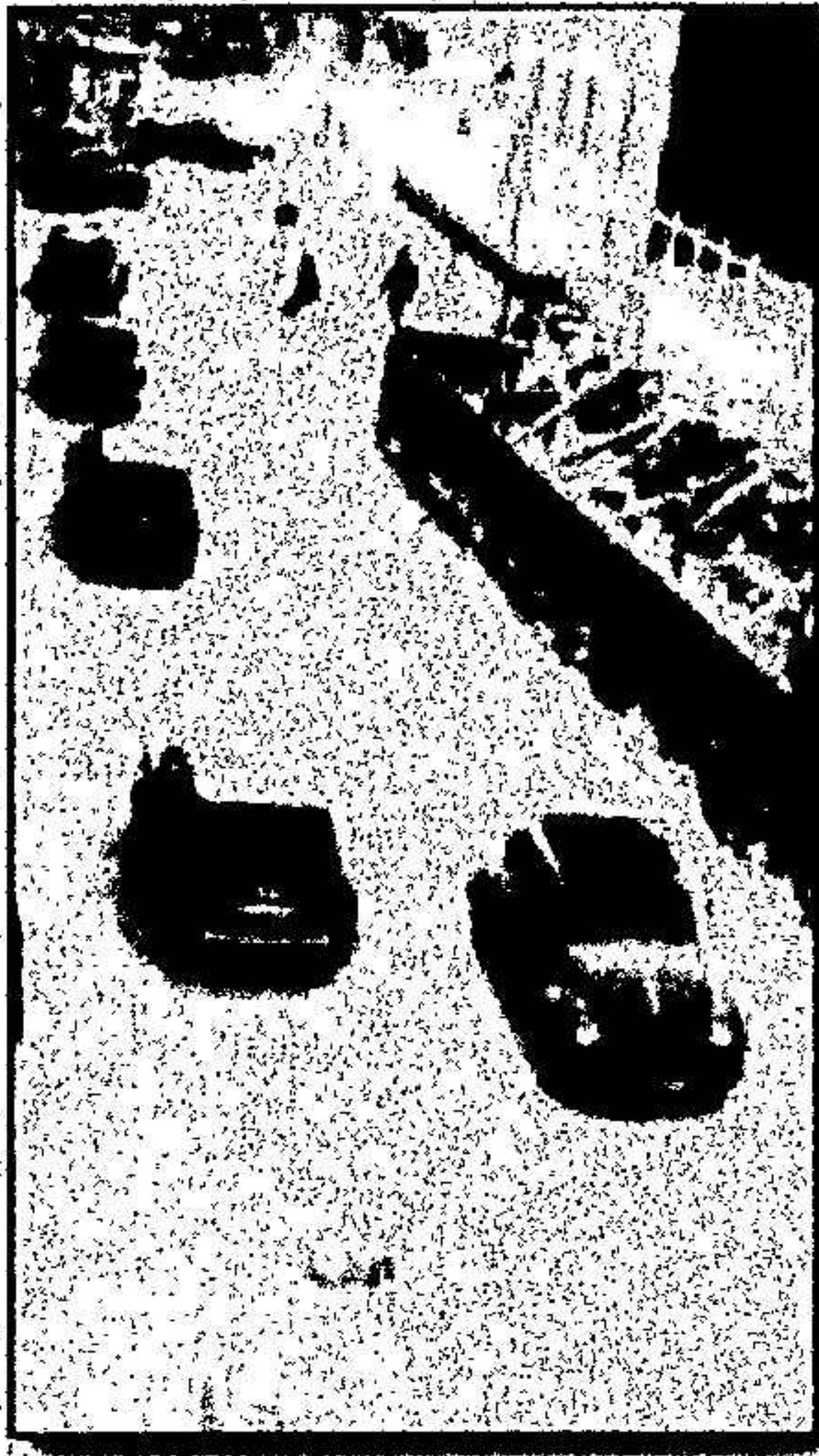
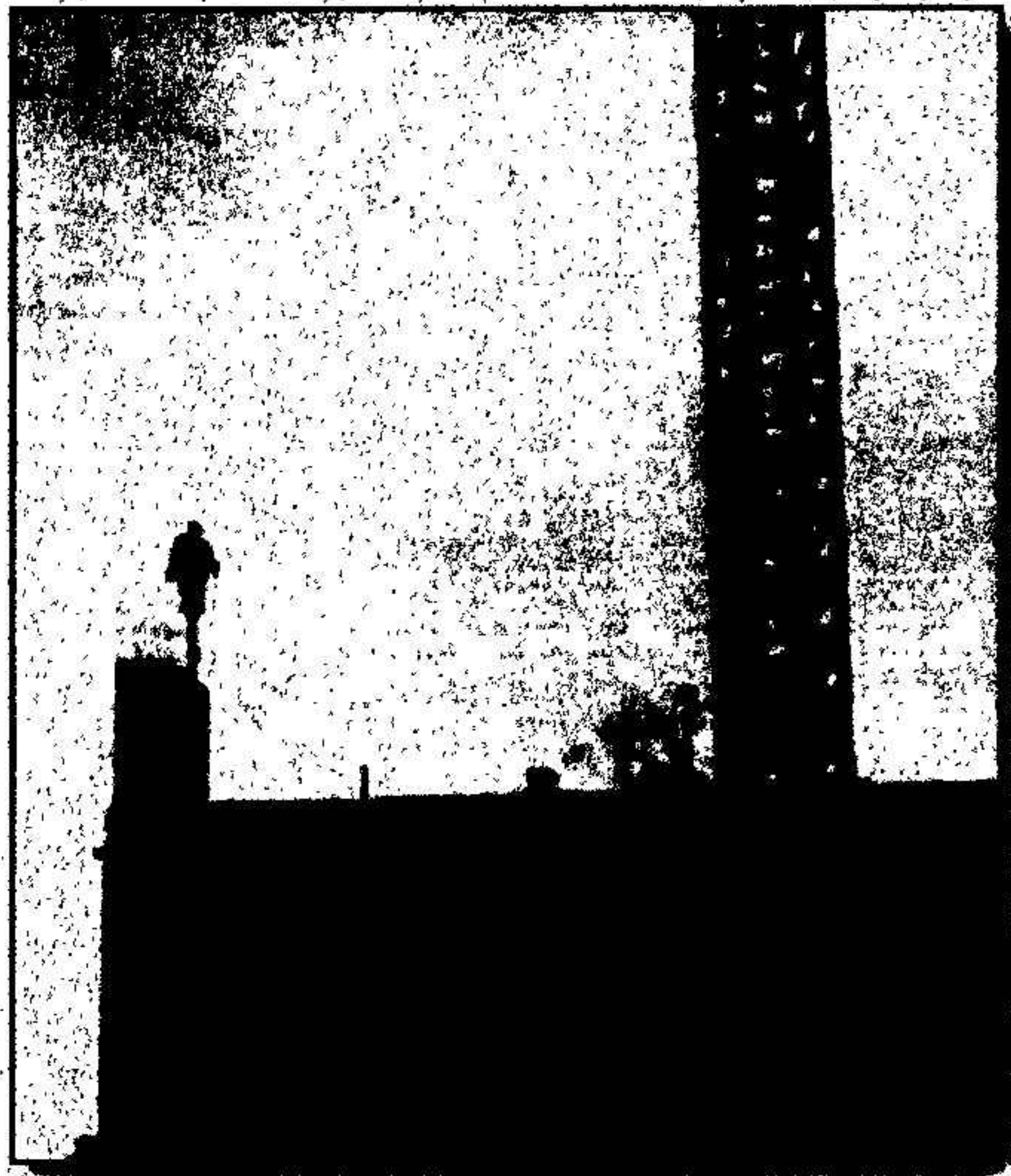
Fastställelseintyg

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 2023-04-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Hjo 14 april 2023


Erik Eriksson

WENNERGREN

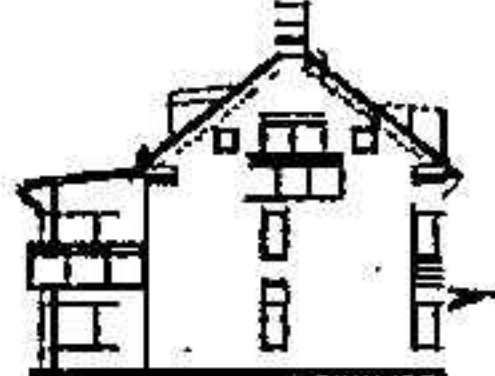


177. Tidningen den 9 februari 1960

Gick loven utan protester:
Klart för byggnation i Änabacken!

Utan några som helst diskussioner om bygglovsförslaget för det gläddande kvartalet Tjärnen och för att bilda till en snabb behandling av ärendet beslutade kommunstyrelsen på sitt 10:e sammanträde i torsdags att godkänna förslaget för att bygga ett nytt bostadsområde i Änabacken. Detta beslut innebär att byggnationen kan påbörjas utan att någon protesterat.

ÅRSREDOVISNING



2022

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

J Wennergren Byggnadsaktiebolag ägs till 75% av familjerna Eriksson/Flodin och till 25% av familjerna Fritzson.

Information om verksamheten

Koncernens affärsidé är att via direkt ägande eller via bolag bedriva fastighetsförvaltning och byggnadsrörelse i Hjo, Tibro, Karlsborg och Skövde. Genom J Wennergren Fastighetsaktiebolag (100 %) ägs aktierna i Hallonet Fastighets AB (100 %), Bataljonen Bostad AB (100 %) samt J Wennergren Fastighetsutveckling AB (100 %). Vidare består affärsidén i 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

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 oförändrat gott uthyrningsläge.

Underhåll och ombyggnader

Arbetet med att i samband med omflyttningar utföra värdehöjande reparationer och underhåll har fortsatt i än större utsträckning än tidigare. Kostnadsutvecklingen på såväl material som tjänster är en utmaning och kostnadstäckningen i dessa projekt är något sämre än tidigare. De genomgripande ombyggnationerna på fastigheten Anden 2 och Köpmannen 1 i Hjo har slutförts under året med undantag av en kvarvarande lägenhet på Anden 2 som kommer att bli klar sent 2023.

Nyproduktion

Ursprunglig plan var att under 2022 upphandla och starta en omfattande nyproduktion av hyreslägenheter på Sjöryd, fastigheten Norr 5:8 i Hjo. Drygt 70 bostäder i en första etapp planerades och projekteringsarbetena har fortsatt under året men byggstarten skjutits på framtiden. Orsaken är dels kostnadsrelaterad då produktionskostnaderna för flerbostadshus formligen skenat samt det något oväntade bytet av fot i räntepolitiken som har förändrat investeringsklimatet för fastigheter i grunden. Tillsammans med en omläggning av bostadspolitiken från relativt kraftigt riktade stöd med ideologiska förtecken till att tydligt främja det ägda boendet framför hyresrätten gör osäkerhetsfaktorerna alltför stora för att våga gissa när byggstart kan komma att ske.

Förvärv

Inga förvärv har varit aktuella under året. Bedömningen har hittills varit att efterfrågan överstigit utbudet och att skillnaden i pris mellan bra och dåliga fastigheter varit obefintlig. De snabba räntehöjningarna har skapat en viss låsning på marknaden då en framtida prisnedgång eller i varje fall ökat utbud inte är otänkbara konsekvenser. Vi följer utvecklingen med stort intresse framöver men hittills har vi bedömt avkastningen på förädling av det egna beståndet som avsevärt högre jämfört med vad vi kunnat få vid eventuella förvärv.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ingalill Andersson

26

Värdering och finansiering

Det ekonomiska läget på fastighetsmarknaden är i dagsläget något oförutsägbart. Vi bedömer att direktavkastningskraven på marknaden tillsvidare är oförändrade, i varje fall i förhållande till våra egna tidigare bedömningar. Däremot har driftskostnaderna ökat, i princip i takt med inflationen. Detta gör att värderingarna sjunkit under året då de ökade driftskostnaderna inte kunnat mötas fullt ut av ökade hyresintäkter.

I årets bokslut använder vi oss uteslutande av internt utförda värderingar vilka resulterat i ett samlat marknadsvärde för koncernens förvaltningsfastigheter om 1 211 Mkr (1 270 Mkr). Det minskade marknadsvärdet förklaras av att drift- och underhållskostnaderna schablonmässigt ökat med 10 % i värderingarna medan hyresintäkterna ökat avsevärt mindre. Direktavkastningskraven har lämnats oförändrade.

Vi lät Svefa göra en beståndsvärdering per 2022-06-30 vilket indikerade ett marknadsvärde om 1 436,8 Mkr. Inofficiella bedömningar om värdenedgång under 2022 har i samtal med aktörer inom fastighetsvärdering legat kring 15 % vilket innebär att vi troligen ligger rätt med vår internvärdering, med viss säkerhetsmarginal.

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

Med ovanstående enskilda finansiella mål i beaktande finns det fortsatt ett investeringsutrymme att använda till sunda och långsiktiga projekt inom Koncernens normala affärsområdessfär. Även om investeringsklimat för tillfället är ansträngt kan det inte uteslutas att det framöver uppenbarar sig tillfällen där vår starka finansiella ställning kan ge oss fördelar framför andra aktörer på marknaden.

Ingen ny belåning, utöver sedvanlig omsättning av förfallna krediter, har 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.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kommande projekt

Då omvärldsfaktorerna påverkat förutsättningarna för nybyggnad av flerbostadshus har våra planer för Norr 5:8 (Sjöryd) i Hjo påverkats. Det finns i dagsläget inget beslut om upphandling eller detaljerad planering när byggnation kan starta. I stället följer vi löpande utvecklingen i stort för att vara snabba att kunna fatta nödvändiga beslut och eventuellt kunna dra nytta av förbättrat marknadsläge.

Planarbete har under året drivs för fastigheterna Viktoria 2 och 3 i Hjo för att möjliggöra påbyggnad av ytterligare ett våningsplan. Tidigare uppstartat planprojekt inom hotellfastigheten Norr 5:6 i Hjo har fortsatt under året liksom det med Karlsborgs kommun och Karlsborgsbostäder gemensamma projektet Rödesunds Torg. Gemensamt för alla dessa planarbeten är målsättningen gällande lagakraftvunnen plan under 2023.

Framtidsutsikter

Förutsättningarna för långsiktig förvaltning av fastigheter, främst bostäder, är fortsatt goda även om lönsamheten utmanas av ökade driftskostnader och ett annat ränteläge än vi kunnat åtnjuta det senaste decenniet. Dessa faktorer har tillsammans med kraftigt ökade produktionskostnaderna påverkat investeringsklimatet kraftigt i negativ riktning vad gäller nyproduktion av hyresrätter.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzette Fuderu

HA 6

ank=20230505:2023050801771

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.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	116 231	112 845	109 167	107 722	104 762
Varav hyresintäkter	114 857	111 534	108 062	106 372	103 226
Årets resultat	29 873	29 400	26 682	18 631	25 491
Balansomslutning	592 707	567 194	564 502	543 518	533 771
Rörelsemarginal %	36,3	35,9	34,0	26,8	35,5
Avkastning på eget kapital %	19,1	20,9	21,2	18,5	28
Soliditet %	33,2	31,2	27,5	23,7	22,1
Definitioner: se not					

Moderföretag

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	113 965	110 647	106 990	105 632	102 647
Varav hyresintäkter	112 456	109 181	105 737	104 100	100 982
Årets resultat	30 967	29 275	26 502	18 271	25 954
Balansomslutning	583 038	556 850	554 057	532 793	522 838
Rörelsemarginal %	36,1	35,7	33,8	26,8	35,1
Avkastning på eget kapital %	19,0	20,6	20,9	18,4	27,6
Soliditet %	33,7	31,5	27,8	23,8	22,2

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 191 896 838, varav årets resultat kronor 30 966 933 disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Utdelning (9 000 aktier á 670 kr per aktie)	6 030 000
Balanseras i ny räkning	185 866 838
Summa	191 896 838

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

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatell Anden

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	116 231	112 845
		116 231	112 845
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	3,4,5	-39 678	-39 077
Personalkostnader	6	-12 576	-12 048
Försäljnings- och administrationskostnader		-3 075	-2 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-18 662	-18 274
Rörelseresultat		42 240	40 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	199	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 730	-3 501
Resultat efter finansiella poster		37 709	37 012
Resultat före skatt		37 709	37 012
Skatt på årets resultat	11,12	-7 836	-7 612
Årets resultat		29 873	29 400

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatili Andersen

✶ 11

ank=20230505;2023050801773

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	511 060	500 493
Maskiner, inventarier anläggningar	15	8 689	10 043
Pågående nyanläggningar	16	16 743	14 332
		536 492	524 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	24	27	103
		27	103
Summa anläggningstillgångar		536 519	524 971
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	592	284
		592	284
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 126	1 271
Skattefordringar		771	855
Övriga fordringar		435	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 451	761
		4 783	2 917
Kassa och bank	20	50 813	39 022
Summa omsättningstillgångar		56 188	42 223
SUMMA TILLGÅNGAR		592 707	567 194

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatill Arden

✶ 11

ank=20230505-2023050801774

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	900	900
Bundna reserver		3 551	4 022
		4 451	4 922
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		162 711	142 443
Årets resultat		29 873	29 400
		192 584	171 843
Summa eget kapital		197 035	176 765
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	30 261	26 059
		30 261	26 059
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	337 048	336 345
		337 048	336 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26,27	1 131	3 615
Leverantörsskulder		10 460	9 672
Skatteskulder		0	7
Övriga kortfristiga skulder		4 866	3 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	11 906	11 037
		28 363	28 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		592 707	567 194

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Luzalle Andersen

A 6

ank=20230505;2023050801775

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 709	37 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 516	17 905
		56 225	54 917
Betald skatt		-3 634	-4 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		52 591	50 878
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-308	-46
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 866	-896
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 822	5 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 239	54 951
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 353	-2 031
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		210	746
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-28 997	-23 966
Minskning av långfristig fordran		76	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 064	-25 251
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 781	-27 365
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-9 603	-8 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 384	-35 375
Årets kassaflöde		11 791	-5 675
Likvida medel vid årets början		39 022	44 697
Likvida medel vid årets slut		50 813	39 022

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luganil Anden

A

ank=20230505:2023050801776

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	113 965	110 647
		113 965	110 647
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader externa	3,4,5	-38 952	-38 265
Personalkostnader	6	-12 576	-12 048
Försäljnings- och administrationskostnader		-3 075	-2 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-18 263	-17 836
Rörelseresultat		41 099	39 549
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	771	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 620	-3 457
Resultat efter finansiella poster		37 250	36 180
Bokslutsdispositioner	10	593	-364
Koncernbidrag		1 090	970
Resultat före skatt		38 933	36 786
Skatt på årets resultat	11,12	-7 966	-7 511
Årets resultat		30 967	29 275

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatell Andevar

A L

ank=20230505;2023050801777

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	495 149	484 201
Maskiner, inventarier anläggningar	15	8 689	10 043
Pågående nyanläggning	16	16 743	14 332
		520 581	508 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		7 247	7 247
Andelar i koncernföretag	17	100	100
Uppskjuten skattefordran	24	0	77
		7 347	7 424
Summa anläggningstillgångar		527 928	516 000
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	592	284
		592	284
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 126	1 271
Fordringar hos koncernföretag		1 164	1 042
Skattefordringar		770	855
Övriga fordringar		433	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 437	760
		5 930	3 950
Kassa och bank	20	48 588	36 616
Summa omsättningstillgångar		55 110	40 850
SUMMA TILLGÅNGAR		583 038	556 850

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ingalill Arden

[Signature]

ank=20230505;2023050801778

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	900	900
Reservfond		180	180
		1 080	1 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	22	160 930	141 258
Årets resultat		30 967	29 275
		191 897	170 533
Summa eget kapital		192 977	171 613
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	23	4 246	4 839
		4 246	4 839
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	28 450	24 116
		28 450	24 116
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	327 883	327 168
Skulder till koncernföretag		1 450	1 450
		329 333	328 618
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25,26,27	1 119	3 565
Leverantörsskulder		10 370	9 563
Skulder till koncernföretag		17	22
Övriga kortfristiga skulder		4 867	3 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	11 659	10 820
		28 032	27 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		583 038	556 850

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ligatill *Funder* *A* *h*

ank=20230505;2023050801779

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 250	36 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 118	17 467
		55 368	53 647
Betald skatt		-3 630	-4 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 738	49 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-308	-46
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 982	-938
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 813	4 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 261	53 555
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 353	-2 031
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		210	746
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-28 979	-23 958
Minskning av långfristig fordran		77	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 045	-25 243
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		1 090	970
Amortering av låneskulder		-1 731	-27 315
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-9 603	-8 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 244	-34 355
Årets kassaflöde		11 972	-6 043
Likvida medel vid årets början		36 616	42 659
Likvida medel vid årets slut		48 588	36 616

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzaleth Andeen

8/

ank=20230505-2023050801780

ank=20230505;2023050801781

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver
Koncern		
Ingående balans 2022-01-01	900	4 022
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital		-471
Bundet eget kapital 2022-12-31	900	3 551
		Balanserat resultat inkl årets resultat
Koncern		
Ingående balans 2022-01-01		171 843
Utdelning		-9 603
Årets resultat		29 873
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital		471
Fritt eget kapital 2022-12-31		192 584
	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag		
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Aktiekapital	900	900
Reservfond	180	180
Totalt bundet eget kapital	1 080	1 080
Balanserat resultat	170 533	149 269
Utdelning	-9 603	-8 011
Årets resultat	30 967	29 275
Totalt fritt eget kapital	191 897	170 533
Totalt eget kapital	192 977	171 613

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Luzatell Friden

8/6

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:

Inget intyg

A 6

ank=20230505;2023050801782

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
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 kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. 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 inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Legatill Junder

A h

ank=20230505;2023050801783

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.

Statligt stöd för lämnad hyresrabatt på lokaler redovisas i resultaträkningen.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

[Signature]

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 företagets 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:

Ligaleu Jorden

A 6

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	1 130	623
Fastighetsförvaltning	115 101	112 222
	116 231	112 845
All nettoomsättning sker i Sverige		
Moderföretag		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	1 137	647
Fastighetsförvaltning	112 828	110 000
	113 965	110 647
All nettoomsättning sker i Sverige		

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Ernst & Young AB		
Revisionsarvode	-251	-258
Andra uppdrag	-40	-10
Summa	-291	-268
Moderföretag		
Ernst & Young AB		
Revisionsarvode	-177	-190
Andra uppdrag	-40	-10
Summa	-217	-200

Not 4 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern och Moderföretag		
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Minimileaseavgifter	-533	-531
Totala leasingkostnader	-533	-531
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-478	-340

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.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatill J. Wennergren

A 6

ank=20230505;2023050801786

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	22	19	22	19
Totalt moderföretaget	22	19	22	19
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	22	19	22	19

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern och moderföretag		
Styrelse och VD	-804	-788
Övriga anställda	-8 112	-7 824
Summa	-8 916	-8 612
 Sociala kostnader inklusive pensioner 1)	-3 660	-3 436
	-12 576	-12 048
 varav pensionskostnader inklusive löneskatt 1)	-902	-886

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-16 004	-15 705
Maskiner, inventarier anläggningar	-2 658	-2 569
	-18 662	-18 274
 Moderföretag		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-15 605	-15 267
Maskiner, inventarier anläggningar	-2 658	-2 569
	-18 263	-17 836

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugall Jundev

5 6

ank=20230505;2023050801787

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	199	16
	199	16
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	572	72
Ränteintäkter, övriga	199	16
	771	88

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-4 730	-3 501
	-4 730	-3 501
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	-22	-22
Räntekostnader, övriga	-4 598	-3 435
	-4 620	-3 457

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Maskiner, inventarier anläggningar	593	-364
Erhållet koncernbidrag	1 090	970
Summa	1 683	606

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-3 634	-4 039
Uppskjuten skatt	-4 202	-3 573
	-7 836	-7 612
Moderföretag		
Aktuell skatt	-3 630	-4 027
Uppskjuten skatt	-4 336	-3 484
	-7 966	-7 511

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatu

h

ank=20230505;2023050801788

Not 12 Avstämning effektiv skatt

		2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31
Koncern				
Resultat före skatt		38 208		37 011
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6%	-7 871	20,6%	-7 624
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-3 256		-3 195
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		3 110		3 111
Aktiverade kostnader på byggnader		4 462		3 595
Aktiverade kostnader på pågående projekt		76		108
Övrigt		-155		-34
Redovisad effektiv skatt		-3 634		-4 039
Redovisad effektiv skatt		10%		11%
Moderföretag				
Resultat före skatt		38 933		36 786
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-8 020	20,6%	-7 578
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-3 215		-3 145
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		3 059		3 059
Aktiverade kostnader på byggnader		4 462		3 595
Aktiverade kostnader på pågående projekt		76		108
Övrigt		8		-66
Redovisad effektiv skatt		-3 630		-4 027
Genomsnittlig effektiv skattesats		9%		11%

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugbill Anden

86

ank=20230505-2023050801789

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	765 964	745 385
-Nyanläggningar	214	0
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar till byggnader	26 372	21 103
-Avyttringar och utrangeringar	0	-524
Vid årets slut	792 550	765 964
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-266 140	-250 715
-Avyttringar och utrangeringar	0	251
-Årets avskrivning enligt plan	-15 991	-15 675
Vid årets slut	-282 131	-266 139
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
Övervärde fastigheter	1 411	1 411
Ackumulerade avskrivningar på övervärde	-742	-714
Årets avskrivningar på övervärde	-28	-29
Vid årets slut	641	668
Redovisat värde vid årets slut	511 060	500 493
 Planenligt restvärde innefattar		
Byggnader	431 383	422 172
Mark	49 902	49 902
Markanläggningar	29 775	28 419
Redovisat värde vid årets slut	511 060	500 493
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	718 193	589 758
Taxeringsvärde mark:	200 048	181 537
Taxeringsvärde vid årets slut	918 241	771 295

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatu Andeen

28 6

ank=20230505;2023050801790

ank=20230505,2023050801791

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	742 053	721 629
-Nyanläggningar	196	0
-Omklassificering från pågående nyanläggningar till byggnader	26 372	20 948
-Avyttringar och utrangeringar	0	-524
Vid årets slut	768 621	742 053
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-258 520	-243 533
-Avyttringar och utrangeringar	0	251
-Årets avskrivning enligt plan	-15 593	-15 238
Vid årets slut	-274 113	-258 520
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
Övervärde fastigheter	1 411	1 411
Ackumulerade avskrivningar på övervärde	-742	-714
Årets avskrivningar på övervärde	-28	-29
Vid årets slut	641	668
Redovisat värde vid årets slut	495 149	484 201
Planenligt restvärde innefattar		
Byggnader	416 862	407 270
Mark	48 512	48 512
Markanläggningar	29 775	28 419
Redovisat värde vid årets slut	495 149	484 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	699 217	574 362
Taxeringsvärde mark:	194 074	176 679
Taxeringsvärde vid årets slut	893 291	751 041

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

På balansdagen bedöms koncernens förvaltningsfastigheters verkliga värde uppgå till 1 211 mkr (1 270 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.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Hjo	Från 4,75% till 8 %	Från 4,75% till 8%
Tibro	5,25%	5,25%
Karlsborg	Från 5% till 5,75%	Från 5% till 5,75%
Skövde	Från 4,75% 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:

Lingalill Anden

A 6

2021-12-31

10 043

Inga

10 043

Inga

Ingrateful Juden

A b

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella
anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Vid årets början	14 332	11 469
Investeringar	29 639	25 693
Under året aktiverade projekt (omklassificering till byggnader)	-26 372	-21 103
Under året aktiverade projekt (omklassificering till inventarier)	-384	-790
Under året kostnadsförda projekt	-472	-937
Redovisat värde vid årets slut	16 743	14 332
Moderföretag		
Vid årets början	14 332	11 322
Investeringar	29 639	25 685
Under året aktiverade projekt (omklassificering till byggnader)	-26 372	-20 948
Under året aktiverade projekt (omklassificering till inventarier)	-384	-790
Under året kostnadsförda projekt	-472	-937
Redovisat värde vid årets slut	16 743	14 332

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-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 2022-12-31			Eget Kapital
4			3 285

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 Fatighetsutveckling AB org. nr: 559154-2278, Hjo Andel 100%

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

[Signature]

ank=20230505;2023050801793

Not 18 Varulager m m

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Råvaror och förnödenheter	592	284
Totalt	592	284
 Moderföretag		
Råvaror och förnödenheter	592	284
Totalt	592	284

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förutbetalda försäkringspremier	668	46
Övrigt	783	715
	1 451	761
 Moderföretag		
Förutbetalda försäkringspremier	656	45
Övrigt	781	715
	1 437	760

Not 20 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa	5	0
Tillgodohavande på bankkonto	50 808	39 022
	50 813	39 022
 Moderföretag		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa	5	0
Tillgodohavande på bankkonto	48 583	36 616
	48 588	36 616

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:

Lugatu Andeen

✓

ank=20230505;2023050801794

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Bundna aktier		
antal aktier	9 000	9 000
kvotvärde	100	100

Not 22 Disposition av vinst

Förslag till disposition av moderföretagets vinst

	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning	0	9 603
Balanseras i ny räkning	191 897	160 930
	191 897	170 533

Not 23 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag		
Maskiner och inventarier	4 246	4 839
	4 246	4 839

Av överavskrivningarna utöver plan utgör 875 tkr (997 tkr) uppskjuten skatt. Summan är endast redovisad i koncernredovisningen. Se not 24.

Not 24 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Koncern - 2022-12-31		
Byggnader och mark	27	29 386
Maskiner och inventarier (överavskrivningar)	0	875
	27	30 261

Koncern - 2021-12-31		
Byggnader och mark	26	25 062
Maskiner och inventarier (överavskrivningar)	77	997
	103	26 059

Moderföretag - 2022-12-31		
Byggnader och mark	0	28 450
	0	28 450

Moderföretag - 2021-12-31		
Byggnader och mark	0	24 116
Maskiner och inventarier (överavskrivningar)	77	0
	77	24 116

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Signature]

[Signature]

ank=20230505;2023050801795

Not 25 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 131	3 615
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	337 048	336 345
	338 179	339 960
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 119	3 565
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	327 883	327 168
	329 002	330 733

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	402 322	402 322
Summa ställda säkerheter	402 322	402 322

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	381 569	381 569
Summa ställda säkerheter	381 569	381 569

Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse för upptagen lån i Bataljonen Bostad AB	5 345	5 345
Borgensförbindelse för upptaget lån i Hallonet Fastighets AB	4 505	4 505
	9 850	9 850

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förutbetalda hyresintäkter	9 165	8 700
Upplupna räntor	613	200
Personalrelaterade poster	2 005	1 937
Övriga poster	123	200
	11 906	11 037
Moderföretag		
Förutbetalda hyresintäkter	8 977	8 515
Upplupna räntor	613	192
Personalrelaterade poster	1 973	1 937
Övriga poster	96	176
	11 659	10 820

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lingatill Arden

86

ank=20230505;2023050801796

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 26 februari 2023 avled Karl-Erik Eriksson, Bolagets huvudägare, i en ålder av nära 87 år. Även om han inte, på många år, haft någon operativ roll inom bolaget har han deltagit aktivt i strategiska diskussioner och beslut för Bolagets räkning ända fram till sin bortgång.

Saknaden och tomheten är stor men verksamheten drivs vidare inom familjen, helt i enlighet med Karl-Eriks vilja och intentioner.

Hjo den 14 april 2023


Erik Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/4-23

[Handwritten signature]

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lugatu Andrew



Building a better
working world

ank=20230505-2023050801798

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 2022.

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 2022 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. Risker 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:

Lugatill Aronson

4



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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 räkenskaper. 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 14 april 2023.

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas: