

Årsredovisning

för

Wisby Living fastighetsbolag AB

559165-4693

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wisby Living fastighetsbolag AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Visby 2022-07-15


Patricia Holmén

Årsredovisning

för

Wisby Living fastighetsbolag AB

559165-4693

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Wisby Living fastighetsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Gotlands kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2018/19 (18 mån)
Nettoomsättning	5 829	5 616	4 865
Resultat efter finansiella poster	102	-292	-547
Balansomslutning	64 046	64 496	65 496
Soliditet (%)	56,1	55,6	54,5
Kassalikviditet (%)	231,3	182,5	123,4

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 477 083	30 197 576	141 803	35 866 462
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			141 803	-141 803	0
Avskrivning mot uppskrivning		-235 541	235 541		0
Årets resultat				79 064	79 064
Belopp vid årets utgång	50 000	5 241 542	30 574 920	79 064	35 945 526

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 574 921
årets vinst	79 064
	30 653 985
disponeras så att i ny räkning överföres	30 653 985
	30 653 985

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

9

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 828 848	5 615 969
Övriga rörelseintäkter		6 584	85 252
		5 835 432	5 701 221
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 768 690	0
Underhållskostnader		-695 847	0
Fastighetsskatt		-258 481	0
Övriga externa kostnader		-327 003	-2 904 690
Personalkostnader	2	-939 389	-1 226 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 102	-1 605 682
		-5 487 512	-5 737 058
Rörelseresultat		347 920	-35 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 744	-256 546
		-245 482	-256 546
Resultat efter finansiella poster		102 438	-292 383
Resultat före skatt		102 438	-292 383
Skatt på årets resultat	3	-23 374	434 186
Årets resultat		79 064	141 803

9

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	59 657 816	61 139 100
Inventarier, verktyg och installationer	5	57 954	74 772
		59 715 770	61 213 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	50 000	50 000
Ägarintressen i övriga företag		15 000	0
Lån till delägare eller till delägare närstående	8	120 000	0
		185 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		59 900 770	61 263 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 212	49 234
Övriga fordringar		174	3 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 916	62 745
		81 302	115 735
<i>Kassa och bank</i>		4 064 244	3 116 804
Summa omsättningstillgångar		4 145 546	3 232 539
SUMMA TILLGÅNGAR		64 046 316	64 496 411

5

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	9	5 241 542	5 477 083
		5 291 542	5 527 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		30 574 921	30 197 577
Årets resultat		79 064	141 803
		30 653 985	30 339 380
Summa eget kapital		35 945 527	35 866 463
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	9 379 323	9 595 030
Summa avsättningar		9 379 323	9 595 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	15 727 093	16 061 717
Övriga skulder	12	1 201 801	1 201 801
Summa långfristiga skulder		16 928 894	17 263 518
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	334 624	334 624
Leverantörsskulder	12	63 569	26 590
Aktuella skatteskulder		528 969	584 028
Övriga skulder		222 213	238 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		643 197	587 172
Summa kortfristiga skulder		1 792 572	1 771 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 046 316	64 496 411

5

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	150 år
Fasad	40-50 år
Tak	40-50 år
Fönster, dörrar	25 år
Inre ytskikt	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

5

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

9

Not 2 Medelantalet anställda

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Medelantalet anställda	1	2

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Skatt årets besk. bara resultat	239 081	183 203
Uppskjuten skatt	-215 707	-617 389
Totalt redovisad skatt	23 374	-434 186

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 319 579	67 060 760
Inköp	0	258 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 319 579	67 319 579
Ingående avskrivningar	-10 837 254	-9 521 462
Årets avskrivningar	-1 245 743	-1 315 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 082 997	-10 837 254
Ingående uppskrivningar	4 656 775	4 931 437
Omklassificeringar	0	2
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-235 541	-274 664
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 421 234	4 656 775
Utgående redovisat värde	59 657 816	61 139 100

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 074	420 428
Inköp	0	70 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 074	491 074
Ingående avskrivningar	-416 302	-401 078
Årets avskrivningar	-16 818	-15 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 120	-416 302
Utgående redovisat värde	57 954	74 772

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Visby Blåklinten 7 AB	100	100	500	50 000 50 000
	Org.nr	Säte		Eget kapital
Visby Blåklinten 7 AB	559268-9722	Gotland		50 000

Med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 8 Lån till delägare eller till delägare närstående

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	120 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000	0

Kommersiellt lån till närstående bolag.

Not 9 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	5 477 083	5 751 746
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-235 541	-274 663
Belopp vid årets utgång	5 241 542	5 477 083

Not 10 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	9 595 030	10 212 419
Under året återförda belopp	-215 707	-617 389
9	9 379 323	9 595 030

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 388 597	14 723 222
	14 388 597	14 723 222

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 061 717 (16 396 341) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 727 093	16 061 717
	15 727 093	16 061 717
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	334 624	334 624
	334 624	334 624

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 091 000	18 091 000
	18 091 000	18 091 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

5


2022072713516

Not 15 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Jessica Löfgren, Ludvig & Co

Visby 2022-06-30



Patricia Holmén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022



Emma Järlö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wisby Living fastighetsbolag AB
Org.nr 559165-4693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wisby Living fastighetsbolag AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wisby Living fastighetsbolag ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Wisby Living fastighetsbolag 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 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 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 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 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.

5

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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Wisby Living fastighetsbolag AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Wisby Living fastighetsbolag 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.

9

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

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 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.

Visby 30/6- 2022



Emma Järlö
Auktoriserad revisor