

# ÅRSREDOVISNING

för

## Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Marcus Wolter, Styrelseledamot  
2025-06-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Halmstad.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 445 706	2 010 597	1 684 999	1 465 411
Resultat efter finansiella poster	-1 162 673	-1 370 957	-453 711	61 472
Soliditet (%)	0,69	0,90	1,07	4,86

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	30 942	9 043	89 985
Balanseras i ny räkning		9 043	-9 043	0
Erhållna aktieägartillskott		800 000		800 000
Årets resultat			-812 673	-812 673
Belopp vid årets utgång	50 000	839 985	-812 673	77 312

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	839 985
Årets resultat	-812 673
	<u>27 312</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>27 312</u>
	27 312

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 445 706	2 010 597
Övriga rörelseintäkter		<u>523 267</u>	<u>295 998</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 968 973</b>	<b>2 306 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 679 491	-1 823 978
Personalkostnader	2	-1 844 672	-1 414 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-220 940</u>	<u>-185 102</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 745 103</b>	<b>-3 423 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-776 130</b>	<b>-1 116 654</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	3	77 732	7 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-464 275</u>	<u>-261 425</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-386 543</b>	<b>-254 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 162 673</b>	<b>-1 370 957</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>350 000</u>	<u>1 380 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>350 000</b>	<b>1 380 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-812 673</b>	<b>9 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-812 673</u></b>	<b><u>9 043</u></b>

# Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 744 170	6 869 136
Inventarier, verktyg och installationer	6	673 567	502 541
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>17 063</u>	<u>17 063</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 434 800</b>	<b>7 388 740</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8	2 151 757	2 249 987
Andra långfristiga fordringar	9	<u>125 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 276 757</b>	<b>2 249 987</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 711 557</b>	<b>9 638 727</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		64 277	100 092
Övriga fordringar		110 794	22 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>26 638</u>	<u>28 585</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 709</b>	<b>151 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 262 824</u>	<u>174 133</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 262 824</b>	<b>174 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 464 533</b>	<b>325 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 176 090</b>	<b>9 964 327</b>

# Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		839 985	30 942
Årets resultat		-812 673	9 043
Summa fritt eget kapital		27 312	39 985
<b>Summa eget kapital</b>		77 312	89 985
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10, 11</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 489 475	9 221 444
Övriga skulder		170 487	250 503
Summa långfristiga skulder		10 659 962	9 471 947
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>11</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		7 729	55 852
Skatteskulder		55 702	49 398
Övriga skulder		124 242	76 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 143	190 791
Summa kortfristiga skulder		438 816	402 395
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 176 090</b>	<b>9 964 327</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-7

### Not 2 Medelantal anställda 2024 2023

#### *Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	2,00	1,00
--------------------------------	------	------

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2024 2023

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

76 891	6 423
--------	-------

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-8 085	-68 918
--------	---------

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 411 925	7 189 297
	Inköp	0	222 628
	Utgående anskaffningsvärden	7 411 925	7 411 925
	Ingående avskrivningar	-542 789	-422 264
	Årets avskrivningar	-124 966	-120 525
	Utgående avskrivningar	-667 755	-542 789
	Redovisat värde	6 744 170	6 869 136
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	693 935	229 332
	Inköp	267 000	479 603
	Försäljningar/utrangeringar	0	-15 000
	Utgående anskaffningsvärden	960 935	693 935
	Ingående avskrivningar	-191 394	-128 689
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	1 872
	Årets avskrivningar	-95 974	-64 577
	Utgående avskrivningar	-287 368	-191 394
	Redovisat värde	673 567	502 541
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 063	17 063
	Utgående anskaffningsvärden	17 063	17 063
	Redovisat värde	17 063	17 063

## NOTER

Not 8	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 249 987	2 249 987
	Tillkommande fordringar	903 594	0
	Reglerade fordringar	-1 001 824	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 151 757</u>	<u>2 249 987</u>
	Redovisat värde	2 151 757	2 249 987

Not 9	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Tillkommande fordringar	<u>125 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>125 000</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	125 000	0

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	10 539 962	9 351 947

Not 11	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån om 10 519 475 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	10 489 475	9 221 444
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	30 000	30 000

## Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 300 000	9 000 000

## NOTER

**Not 13**    **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har under våren 2025 sålt fastigheterna Ljungbacken 23 och Rosen 8.

**Not 14**    **Upplysning om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till Invest Sweden AB, Org. nr 556861-0066, säte Halmstad.

**Not 15**    **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Halmstad

*Marcus Wolter*

Marcus Wolter

2025-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signatur 30 juni 2025.

*Maria Nilsson*

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wolter Fastigheter AB, org.nr 556939-2086

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wolter Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wolter Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Wolter Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 Wolter Fastigheter AB för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Wolter Fastigheter 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 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 revisionsssed 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.

Halmstad  
2025-06-30

*Maria Nilsson*

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor