

# Årsredovisning

---

## *Wenngarn Fastighetsförädling AB*

556942-0226

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### 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:

Olof Larsson

2025-07-03

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och förvaltning på fastigheten Wenngarn 1:7 mfl och är ett helägt bolag inom bolagsgruppen Sisyfos Strate Holding AB sedan 2023.

Wenngarn fastighetsförädling AB som äger större Wenngarn slottsområde har haft en stabil utveckling med bra kassaflöde. Förvaltningsverksamheten har haft som uppdrag att friställa fastigheter för försäljning med eller utan befintliga hyreskontrakt och analysera och effektivisera driften vilket resulterat i stabila låga driftskostnaderna som dock har utmanats med skenande elpriser och ofördelaktiga avtal. Planuppdrag som pågått sedan 2021 har avslutats under 2023 för att tas upp igen 2024 med en mer samhällsinriktad plan. Dessutom refinansierades lånen under slutet av åren med betydligt högre ränta som följd.

Fastigheten ger ett positivt driftsnetto och kassaflöde utan försäljningarna. Samtliga uthyrda fastigheter är till salu. Och optioner och försäljningskontrakt motsvarande försäljning ca 170 miljoner kronor har tecknats under 2023.

För 2024/2025 räknar styrelsen att försäljningarna kommer göra bolaget skuldfritt. Bolaget ägs till 100% av Sisyfos Strate holding AB.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	13 827	9 982	7 744	8 686
Resultat efter finansiella poster	-17 288	-9 643	-3 260	-4 522
Soliditet %	1	2	12	15

Nettoomsättningen har ökat mot 2023 tack vara högre andel uthyrning.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	100 000	20 401 879	-14 701 281	5 800 598
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-14 701 281	14 701 281	0
- Årets resultat			-2 288 050	-2 288 050
- Belopp vid årets utgång	100 000	5 700 598	-2 288 050	3 512 548

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	5 700 598
Årets resultat	-2 288 050
Summa	3 412 548

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	3 412 548
Summa	3 412 548

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	13 826 707	9 982 159
Övriga rörelseintäkter	266 716	4 218 968
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>14 093 423</b>	<b>14 201 127</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-8 722	-985 277
Övriga externa kostnader	-3 948 274	-5 084 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-12 629 102	-11 617 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-16 586 098</b>	<b>-17 687 159</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>	<b><i>-2 492 675</i></b>	<b><i>-3 486 032</i></b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2 275 725
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	240 675
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 998	63 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 798 373	-8 737 312
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-14 795 375</b>	<b>-6 157 024</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>	<b><i>-17 288 050</i></b>	<b><i>-9 643 056</i></b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	15 000 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-5 058 225
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>15 000 000</b>	<b>-5 058 225</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>	<b><i>-2 288 050</i></b>	<b><i>-14 701 281</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>	<b><i>-2 288 050</i></b>	<b><i>-14 701 281</i></b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	234 366 863	240 347 683
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	318 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>234 366 863</i>	<i>240 666 163</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	100 500	100 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>100 500</i>	<i>100 500</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>234 467 363</b>	<b>240 766 663</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 444 134	772 735
Fordringar hos koncernföretag		269 718	0
Övriga fordringar		71 651	3 271 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	55 668
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 785 503</i>	<i>4 100 266</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 247	688 221
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>30 247</i>	<i>688 221</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 815 750</b>	<b>4 788 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>236 283 113</b>	<b>245 555 150</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 700 598	20 401 879
Årets resultat	-2 288 050	-14 701 281
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 412 548	5 700 598
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 512 548</b>	<b>5 800 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 134 000 000	132 848 170
Övriga skulder	0	64 928
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>134 000 000</b>	<b>132 913 098</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	241 721	1 428 700
Skulder till koncernföretag	91 550 999	8 190
Övriga skulder	6 311 686	105 273 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 159	130 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>98 770 565</b>	<b>106 841 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>236 283 113</b>	<b>245 555 150</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Inventarier, verktyg och installationer

År

3

Fastigheter 50 år

Fastigheter 33 år

Fastigheter 25 år

### Not 2 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

276 916 338

265 116 338

*Förändringar av anskaffningsvärden*

Inköp

6 671 031

11 800 000

Utgående anskaffningsvärden

283 587 369

276 916 338

Ingående avskrivningar

-61 234 986

-49 641 836

*Förändringar av avskrivningar*

Årets avskrivningar

-12 651 851

-11 593 150

Utgående avskrivningar

-73 886 837

-61 234 986

Mark

24 666 331

24 666 331

Utgående nedskrivningar

24 666 331

24 666 331

Redovisat värde

234 366 863

240 347 683

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

341 229

-

*Förändringar av anskaffningsvärden*

Inköp

-

341 229

Försäljningar/utrangeringar

-341 229

-

Utgående anskaffningsvärden

0

341 229

Ingående avskrivningar

-22 749

-

*Förändringar av avskrivningar*

Försäljningar/utrangeringar

22 749

-

Årets avskrivningar

-

-22 749

Utgående avskrivningar

0

-22 749

Redovisat värde

0

318 480

<b>Not 4</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	105 000	105 000
	Utgående anskaffningsvärden	105 000	105 000
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	134 000 000	132 848 170
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	159 600 000	159 600 000
	Summa ställda säkerheter	159 600 000	159 600 000

### *UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra digitala underskrifter

*Olof Larsson*

Olof Larsson

2025-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-06-30

*Stefan Gustafsson*

Stefan Gustafsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wenngarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2024 .

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wenngarn Fastighetsförädling ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Wenngarn Fastighetsförädling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Wenngarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wenngarn Fastighetsförädling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2025-06-30

*Stefan Gustafsson*

---

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor