

Årsredovisning

Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13

Organisationsnummer: 556791-3701
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

2025-04-30 Göteborg

Martina Wass
Styrelseledamot



Årsredovisning

Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13

Organisationsnummer: 556791-3701
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Heden 24:13 i Göteborg (kommun).

Företaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

Från och med 2023 ingår företaget i inkomstskatterättslig kommission och även i en mervärdesskattegrupp. Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagens resultat hos moderföretaget i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Förvaltnings AB Heden, org.nr 556775-6340.

Moderföretag i koncernen är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	7 037	6 754	6 493	5 940
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 030	1 048	825	681
Balansomslutning (tkr)	48 463	78 775	78 494	78 724
Soliditet (%)	0,5	0,3	0,0	0,0

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	69
Årets resultat	197 761
Summa	197 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	197 800
Summa utdelning	197 800
Balanseras i ny räkning	30
Summa	197 830

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

ank=20250520:2025052100627



Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		7 037 402	6 753 580
Övriga rörelseintäkter		18 567	36 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 055 969	6 789 620
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-3 484 153	-3 224 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 280 882	-1 280 882
Övriga rörelsekostnader		-23 457	-35 745
Summa rörelsekostnader		-4 788 492	-4 541 511
Rörelseresultat		2 267 477	2 248 109
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	0	1 861 147
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	584	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 238 544	-3 061 486
Summa resultat från finansiella poster		-1 237 960	-1 199 817
Resultat efter finansiella poster		1 029 517	1 048 292
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Andra bokslutsdispositioner	7	-1 029 517	-1 048 292
Summa bokslutsdispositioner		-1 029 517	-1 048 292
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat	8	197 761	197 761
Årets resultat		197 761	197 761

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250520:2025052100628

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	44 038 805	45 319 687
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 384 302	4 192 180
Summa materiella anläggningstillgångar		48 423 107	49 511 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	0	29 229 027
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	29 229 027
Summa anläggningstillgångar		48 423 107	78 740 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 192	0
Aktuell skattefordran		10 118	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 406	32 807
Summa kortfristiga fordringar		39 716	34 028
Summa omsättningstillgångar		39 716	34 028
SUMMA TILLGÅNGAR		48 462 823	78 774 922



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		69	8
Årets resultat		197 761	197 761
Summa fritt eget kapital		197 830	197 769
Summa eget kapital		247 830	247 769
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	7 481 471	7 679 232
Summa avsättningar		7 481 471	7 679 232
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		39 707 816	0
Summa långfristiga skulder		39 707 816	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	69 650 000
Leverantörsskulder		121 048	157 870
Övriga skulder		74 779	72 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		829 879	967 826
Summa kortfristiga skulder		1 025 706	70 847 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14	48 462 823	78 774 922

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid föregående års ingång	50 000	1 372 025	-1 371 917	50 108
Balanseras i ny räkning		-1 371 917	1 371 917	0
Utdelning		-100		-100
Årets resultat			197 761	197 761
Belopp vid årets ingång	50 000	8	197 761	247 769
Balanseras i ny räkning		197 761	-197 761	0
Utdelning		-197 700		-197 700
Årets resultat			197 761	197 761
Belopp vid årets utgång	50 000	69	197 761	247 830

ank=20250520:2025052100629



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 267 477	2 248 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	1 280 882	1 280 882
Erhållen ränta		584	1 861 669
Erlagd ränta		-1 352 770	-3 018 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 196 173	2 371 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-5 687	-3 627
Ökning/minskning av rörelseskulder		-57 989	238 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 132 497	2 606 657
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-192 123	-92 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-192 123	-92 200
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-69 650 000	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag		29 229 027	-1 466 065
Lämnat kommissionärsbidrag		-1 029 517	-1 048 292
Förändring av skulder till koncernföretag		39 707 816	0
Utbetald utdelning		-197 700	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 940 374	-2 514 457
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Adressen till huvudkontoret är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungssportsavenyn 2.

Denna årsredovisning godkänns för utfärdande samtidigt som undertecknandet nedan.

Grunden för rapportens upprättande

Företaget har upprättat årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Företaget tillämpar frivilligt RFR 2 enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då företaget är ett dotterföretag till Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som tillämpar IFRS Redovisningsstandarder i dess koncernredovisning.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och IFRIC så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Företagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilken även är företagets rapporteringsvaluta, varför den finansiella rapporten upprättats i svenska kronor. Om inget annat anges är samtliga belopp i kronor (kr).

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden om ej annat framgår av nedanstående kommentarer eller noter. Kvittningar av skulder och fordringar samt av intäkter och kostnader görs endast om så krävs och tillåts.

Intäkter

Hyresintäkter

Nettoomsättning är hyresintäkter från förvaltningsfastigheter som redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Bostäder är fullt uthyrda. Lokaler blir i huvudsak endast lediga i korta perioder mellan hyresgäster. De driftkostnader som då uppkommer i fastigheten är högst begränsade varför det inte föreligger några väsentliga direkta driftkostnader som ej genererar intäkter. Reservering av hyresfordringar enligt beskriven princip nedan redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Samtliga koncernföretag belastas med dess andel av koncernens räntekostnad utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntan till 3,25 % och därefter sänktes den i två steg till 3,1 % och 2,8 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

Skatter

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt i företaget är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde och uppkommer framför allt på grund av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Kommissionärsredovisning

Företaget bedriver från och med 1 januari 2023 sin verksamhet i kommission för Wallenstam AB (kommittenten). Kommissionärsföretagets resultat överförs till, och beskattas hos, kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner. Detta innebär att samtliga skattemässiga effekter hanteras i kommittenten.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

Då försäljning av företagets fastighet/er kan ske på fler sätt än som förvaltningsfastighet lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet i egenskap av förvaltningsfastighet utifrån affärsskäl.

- Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Redovisat värde för anläggningstillgångar prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högre av det verkliga värdet reducerat med försäljningskostnader för en tillgång och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Klassificering och efterföljande värdering

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat - skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat - eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar och skulder klassas in under värderingen till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2. Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker; marknadsrisk (avseende ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras inom ramen för den finanspolicy som antagits av Wallenstam-koncernens styrelse.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar företagets finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån från Wallenstam AB. Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 40,8 tkr vid en ränteförändring om +/- 1 %.

Wallenstam-koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar koncernen aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig i huvudsak över en tioårsperiod med en avvägd jämn fördelning.

Kreditrisk

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar. Företaget har ingen pant som säkerhet. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser, varför varje ny kund följs upp och analyseras exempelvis genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag. I enlighet med Wallenstam-koncernens kreditpolicy krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler. Vidare begränsas kreditrisken då hyresfordringar i huvudsak regleras i förskott. Reservering av obetalda fordringar för bostadshyresgäster sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

ank=20250520:2025052100631



Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas.

Kassaflödesprognoser upprättas och följs genom rullande prognoser för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att på så sätt möta behovet i den löpande verksamheten.

Not 3. Leasingavtal

	2024-01-01	2024-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	276 273	
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	1 091 566	
Summa	1 367 839	

Avser de kommersiella hyresavtalen, hyresavtalen för bostäder löper på tillsvidare.

Not 4. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter avseende koncernföretag	0	1 861 147
Summa	0	1 861 147

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	584	522
Summa	584	522

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-1 238 544	-3 061 486
Summa	-1 238 544	-3 061 486

Not 7. Andra bokslutsdispositioner

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Lämnat kommissionärsbidrag	-1 029 517	-1 048 292
Summa	-1 029 517	-1 048 292

ank=20250520:2025052100632

Not 8. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-197 761	-197 761
Summa	-197 761	-197 761

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-197 761	-197 761
Redovisad effektiv skatt	-197 761	-197 761

Not 9. Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 571 902	65 571 902
Utgående anskaffningsvärden	65 571 902	65 571 902

Ingående avskrivningar	-20 252 215	-18 971 333
Årets avskrivningar	-1 280 882	-1 280 882
Utgående avskrivningar	-21 533 097	-20 252 215

Redovisat värde	44 038 805	45 319 687
------------------------	-------------------	-------------------

Not 10. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 192 180	4 099 980
Nedlagda utgifter	192 122	92 200
Utgående anskaffningsvärden	4 384 302	4 192 180

Redovisat värde	4 384 302	4 192 180
------------------------	------------------	------------------



Not 11. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 229 027	27 762 962
Tillkommande fordringar	47 453 116	7 487 908
Reglerade fordringar	-76 682 143	-6 021 843
Utgående anskaffningsvärden	0	29 229 027
Redovisat värde	0	29 229 027

Not 12. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	69
Årets resultat	197 761
Summa	197 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	197 800
Summa utdelning	197 800
Balanseras i ny räkning	30
Summa	197 830

Not 13. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporär skillnad	36 317 820	37 277 825
Skatteskuld	7 481 471	7 679 232
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	7 481 471	7 679 232

Not 14. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	0	70 000 000
Summa ställda säkerheter	0	70 000 000

Not 15. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	1 280 882	1 280 882
Summa	1 280 882	1 280 882

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Marina Fritsche
Styrelseordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544536977

Dokument

230_Wallenstam Fastighets AB Heden 24_13
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-04-17 14:46:11 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)
Färdigställt 2025-04-25 16:50:56 CEST (+0200)

Initierare

RPA Walter (RW)
Wallenstam
rpa-walter@wallenstam.se

Signerare

Martina Wass (MW)
martina.wass@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2025-04-22 09:21:04 CEST (+0200)

Marina Fritsche (MF)
marina.fritsche@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2025-04-20 12:36:54 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)
KPMG AB
henrik.blom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2025-04-25 16:50:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544536977

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13, org. nr 556791-3701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, under rubriken Förvaltningsfastigheter, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden med reservation.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Heden 24:13 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor