

# Bolagsverket

2024-05-22

## Wallenstam Fastighets AB 78

Org.nr 556900-1224

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

#### Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

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

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02

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.



Martina Wass  
Styrelseledamot  
2024-05-02



## Wallenstam Fastighets AB 78

Org.nr 556900-1224

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

#### Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 3:1 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 147 AB, org.nr 559040-7820.

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

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.

Inga anställda har funnits under året och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	13 005	12 119	11 897	11 582
Resultat efter finansiella poster	6 526	5 766	5 415	175
Balansomslutning	174 963	43 952	45 675	47 602
Eget kapital	50	50	50	50
Soliditet	2%	0%	0%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	58
Årets resultat	0
	<u>58</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att  
i ny räkning balanseras

	<u>58</u>
	<u>58</u>

2024052300095

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	1		
Hysesintäkter		13 004 896	12 119 297
Övriga rörelseintäkter		26 230	5 815
		<b>13 031 126</b>	<b>12 125 112</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-3 662 150	-3 821 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 747 215	-1 745 759
Övriga rörelsekostnader		-24 179	-44 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 433 544</b>	<b>-5 611 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 597 582</b>	<b>6 513 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	1 878 484	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	51	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 950 296	-747 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 071 761</b>	<b>-747 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 525 821</b>	<b>5 765 652</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-5 765 632
Förändring av överavskrivningar		-4 551 826	0
Lämnat kommissionärsbidrag		-1 973 995	0
Skatt på årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>20</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>20</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	42 375 280	43 917 119
Pågående nyanläggningar	7	0	23 650
		<b>42 375 280</b>	<b>43 940 769</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8, 9	132 558 583	0
		<b>132 558 583</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 933 863</b>	<b>43 940 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	8		
Kundfordringar		4 918	5 048
Skattefordringar		1 660	1 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 881	4 153
		<b>29 459</b>	<b>10 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 459</b>	<b>10 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 963 322</b>	<b>43 951 579</b>

2024052300096

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	10		
Balanserat resultat		58	38
Årets resultat		0	20
		<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 058</b>	<b>50 058</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>4 551 826</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	0	39 510 834
Övriga skulder		1 292 519	1 292 519
		<b>1 292 519</b>	<b>40 803 353</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		165 000 000	0
Leverantörsskulder		188 337	166 997
Övriga skulder		103 995	66 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 776 587	2 865 047
		<b>169 068 919</b>	<b>3 098 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 963 322</b>	<b>43 951 579</b>



## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>338</b>	<b>50 338</b>
Årets resultat		20	20
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-300	-300
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>58</b>	<b>50 058</b>

  

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>58</b>	<b>50 058</b>
Årets resultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>58</b>	<b>50 058</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	7 597 582	6 513 239
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	1 747 214	1 745 759
- Övrigt	23 652	0
Erhållen ränta	1 878 535	22
Erlagd ränta	-2 950 296	-747 609
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>8 296 687</b>	<b>7 511 411</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 649	1 146
Förändring av kortfristiga skulder	2 263 270	367 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 541 308</b>	<b>7 880 341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-206 475	-23 650
Återförd moms på tidigare investeringar	1 098	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-205 377</b>	<b>-23 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	165 000 000	0
Förändring av skulder till koncernföretag	-132 558 583	-2 090 759
Erhållna koncernbidrag	-40 803 353	0
Lämnade koncernbidrag	0	-5 765 632
Lämnat kommissionärsbidrag	-1 973 995	0
Utbetald utdelning	0	-300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 335 931</b>	<b>-7 856 691</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i företaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

## Noter

### Not 1 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 Kungsportsavenyn 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 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.

#### Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

##### *Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS*

Årets förändringar av IFRS med tillämningsfrån 1 januari 2023 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

##### *Övriga ändringar i RFR 2*

Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

##### *Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas*

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

## Intäkter

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda 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 2,75 % och för andra halvåret 3,15 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

## Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med alternativregeln, innebärande att dessa redovisas som bokslutsdisposition.

## Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

### *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.

## Förvaltningsfastigheter

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 planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar. Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 33 år. Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 10 och 20 år. 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.

2024052300098

### **Nedskrivningsprövning 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 – skuldstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

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

### **Koncernmellanhavanden**

Koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Wallenstam-koncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa skall regleras inom en period om tolv månader.

### **Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och netto redovisas i balansräkningen.

### **Kassaflödeanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

#### *Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag*

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Företaget bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

### **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.

Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 43,3 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 bostadshyresgästerfordringar sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

#### Likviditetsrisk

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

#### Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstruktur är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnader för kapital nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

#### Beslutade och förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

#### NOT 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 878 484	0
<b>Summa</b>	<b>1 878 484</b>	<b>0</b>

#### NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	51	22
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>22</b>

#### NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	-747 609
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 950 296	0
<b>Summa</b>	<b>-2 950 296</b>	<b>-747 609</b>

#### NOT 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

	2023	2022
Resultat före skatt	0	20
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	-4
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	5
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-1
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

#### NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 476 050	51 476 050
Årets anskaffningar	205 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 681 425</b>	<b>51 476 050</b>
Ingående avskrivningar	-7 558 930	-5 813 172
Årets avskrivningar	-1 747 216	-1 745 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 306 146</b>	<b>-7 558 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 375 280</b>	<b>43 917 119</b>
Bokfört värde byggnader	30 428 582	32 059 330
Bokfört värde mark	11 946 698	11 857 789

**NOT 7 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 650	0
Under året nedlagda utgifter	1 100	23 650
Resultatförda kostnader	-23 652	0
Avräkning investeringsmoms	-1 098	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>23 650</b>

**NOT 8 Finansiella instrument**

**Finansiella instrument per kategori**

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

**Kundfordringar och andra fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kundfordringar	4 918	5 048
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>4 918</b>	<b>5 048</b>

I övriga kategorier inom kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella skulder omfattar skulder till koncernföretag, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra finansiella skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u> Resultaträkning
Koncernfordringar	132 558 583	0 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Kundfordringar	4 918	5 048 <i>Hysesintäkter</i>
Övriga korta fordringar	1 660	1 609 -
<b>Summa tillgångar</b>	<b>132 565 161</b>	<b>6 657</b>
Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u> Resultaträkning
Koncernskulder	0	-39 510 834 <i>Räntekostnader</i>
Räntebärande skulder	-165 000 000	0 <i>Räntekostnader</i>
Leverantörsskulder	-188 337	-166 997 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i>
<b>Summa skulder</b>	<b>-165 188 337</b>	<b>-39 677 831</b>



**2023-12-31**

	<b>Koncernskulder</b>	<b>Räntebärande skulder</b>	<b>Leverantörsskulder</b>
<b>Förfallotid skulder</b>			
0-3 månader	0	0	-188 337
3-12 månader	0	-165 000 000	0
	<b>0</b>	<b>-165 000 000</b>	<b>-188 337</b>

**2022-12-31**

	<b>Koncernskulder</b>	<b>Räntebärande skulder</b>	<b>Leverantörsskulder</b>
<b>Förfallotid skulder</b>			
0-3 månader	0	0	-166 997
>5 år*	-39 510 834	0	0
	<b>-39 510 834</b>	<b>0</b>	<b>-166 997</b>

\*För koncerninterna skulder saknas det ett kontraktuellt förfall. Förväntat förfall för skulden bedöms vara senare än 5 år.

**NOT 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tillkommande fordringar	341 632 252	0
Avgående fordringar	-209 073 669	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 558 583</b>	<b>0</b>

**NOT 10 Förslag till disposition av resultatet**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balanserade vinstmedel	58	38
Årets resultat	0	20
	<b>58</b>	<b>58</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning balanseras	58	58
	<b>58</b>	<b>58</b>

NOT 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	165 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>165 000 000</b>	<b>0</b>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche  
Ordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Anna Maria Edenblad  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB 78, org. nr 556900-1224

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB 78 för år 2023.

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 78s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalande

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 78 enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfälskning, 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 78 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB 78 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Maria Edenblad  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515046316

## Dokument

401\_Wallenstam Fastighets AB 78

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-04-12 10:45:22 CEST (+0200) av RPA

Walter (RW)

Färdigställt 2024-04-22 15:16:29 CEST (+0200)

## Initierare

RPA Walter (RW)

Wallenstam

[rpa-walter@wallenstam.se](mailto:rpa-walter@wallenstam.se)

## Signerare

Martina Wass (MW)

[martina.wass@wallenstam.se](mailto:martina.wass@wallenstam.se)

Marina Fritsche (MF)

[Marina.Fritsche@wallenstam.se](mailto:Marina.Fritsche@wallenstam.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTINA WASS"

Signerade 2024-04-12 10:47:07 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Marina Fritsche"

Signerade 2024-04-12 16:29:56 CEST (+0200)

Anna Maria Edenblad (AME)

KPMG AB

[anna.maria.edenblad@kpmg.se](mailto:anna.maria.edenblad@kpmg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA MARIA EDENBLAD"

Signerade 2024-04-22 15:16:29 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515046316

2024052300105

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>

