

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 203 AB

Organisationsnummer: 559083-6788  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Göteborg

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-04-30.  
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

Martina Wass  
Styrelseledamot  
2025-05-13

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 18:2, Göteborg.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, kaféer, skola och förskolor. Hela området beräknas vara fullt utbyggt 2027. Företaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 187 AB, 559080-2533.

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 Wallenstam AB, 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 inträffat under räkenskapsåret.

### 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)	34 796	34 486	27 519	2 386
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 260	5 617	5 972	-7 389
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,7	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	7	50 007
Belopp vid årets utgång	50 000	7	50 007

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	7
Årets resultat	0
<b>Medel att disponera</b>	<b>7</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	7
<b>Summa</b>	<b>7</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		34 795 669	34 486 146
Övriga rörelseintäkter		311 233	1 925 050
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>35 106 902</b>	<b>36 411 196</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7 593 900	-8 451 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 916 935	-8 806 704
Övriga rörelsekostnader		-345 580	-183 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 856 415</b>	<b>-17 442 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 250 487</b>	<b>18 969 168</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	15 539 995	14 944 415
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 780	7 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 532 345	-28 304 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 990 570</b>	<b>-13 352 167</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 259 917</b>	<b>5 617 001</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-209 733	-767 704
Övriga bokslutsdispositioner		-4 050 184	-4 849 297
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 259 917</b>	<b>-5 617 001</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	416 447 775	425 100 295
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 708 485	1 892 158
Inventarier, verktyg och installationer	6	171 336	229 121
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	35 846 978	33 900 654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>454 174 574</b>	<b>461 122 228</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	184 860 428	178 055 413
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 860 428</b>	<b>178 055 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>639 035 002</b>	<b>639 177 641</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 409	52 065
Övriga fordringar		214 188	39 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 933	74 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>358 530</b>	<b>166 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>358 530</b>	<b>166 178</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>639 393 532</b>	<b>639 343 819</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7	7
Årets resultat		0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 007</b>	<b>50 007</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga obeskattade reserver		977 437	767 704
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>977 437</b>	<b>767 704</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		635 000 000	635 000 000
Leverantörsskulder		356 268	503 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 009 820	3 022 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 366 088</b>	<b>638 526 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9	<b>639 393 532</b>	<b>639 343 819</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 och 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderbolag i den koncern där bolaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktieföretag, med säte i Göteborg.

### Not 3. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntetäckter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	15 539 995	14 944 415

### Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441 269 805	441 269 805
Omklassificeringar	22 957	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>441 292 762</b>	<b>441 269 805</b>
Ingående avskrivningar	-16 169 510	-7 494 091
Årets avskrivningar	-8 675 477	-8 675 419
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 844 987</b>	<b>-16 169 510</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>416 447 775</b>	<b>425 100 295</b>

**Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 967 033	1 967 033
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 967 033</b>	<b>1 967 033</b>
Ingående avskrivningar	-74 875	-1 375
Årets avskrivningar	-183 673	-73 500
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-258 548</b>	<b>-74 875</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 708 485</b>	<b>1 892 158</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	288 925	288 925
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>288 925</b>	<b>288 925</b>
Ingående avskrivningar	-59 804	-2 019
Årets avskrivningar	-57 785	-57 785
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-117 589</b>	<b>-59 804</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>171 336</b>	<b>229 121</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	33 900 654	27 820 830
Nedlagda utgifter	1 969 681	6 079 824
Omklassificeringar	-23 357	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>35 846 978</b>	<b>33 900 654</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 846 978</b>	<b>33 900 654</b>

**Not 8. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	178 055 413	172 185 357
Tillkommande fordringar	46 807 546	76 475 260
Reglerade fordringar	-40 002 531	-70 605 204
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>184 860 428</b>	<b>178 055 413</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>184 860 428</b>	<b>178 055 413</b>

**Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	635 000 000	635 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>635 000 000</b>	<b>635 000 000</b>

Göteborg

*Marina Fritsche*  
Marina Fritsche  
Styrelseordförande  
2025-03-24

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2025-03-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28.

KPMG AB

*Anna Maria Edenblad*  
Anna Maria Edenblad  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 203 AB, org.nr 559083-6788

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 203 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 203 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 uttalanden*

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 Fastigheter 203 AB 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 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. 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 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 Fastigheter 203 AB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter 203 AB 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 2025-03-28

KPMG AB

*Anna Maria Edenblad*

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor