

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 203 AB

Organisationsnummer: 559083-6788  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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 årsstämma 2024-05-02.  
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  
2024-05-24

## 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*

Under föregående år färdigställde företaget sista delen av nyproduktionen av 270 stycken hyresrätter i Kv 11 i Kallebäck. 2023 är därför första helåret med fullt inflyttade bostäder, vilket bland annat visar sig i högre rörelseresultat jämfört med föregående år.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	34 486	27 519	2 386	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 617	5 972	-7 389	-3 600
Soliditet (%)	0,1	0,7	0,0	0,0

## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>56</b>	<b>4 556 451</b>	<b>4 606 507</b>
Utdelning		-4 556 500		<b>-4 556 500</b>
Balanseras i ny räkning		4 556 451	-4 556 451	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>50 007</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman 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	2023-01-01	2022-01-01
	1 2	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		34 486 146	27 519 209
Övriga rörelseintäkter		1 925 050	37 583
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>36 411 196</b>	<b>27 556 792</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-8 451 640	-6 501 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 806 704	-6 874 355
Övriga rörelsekostnader		-183 684	-19 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 442 028</b>	<b>-13 395 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 969 168</b>	<b>14 161 205</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	14 944 415	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 883	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-28 304 465	-8 189 298
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 352 167</b>	<b>-8 189 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 617 001</b>	<b>5 971 929</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 415 478
Förändring av överavskrivningar		-767 704	0
Övriga bokslutsdispositioner		-4 849 297	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 617 001</b>	<b>-1 415 478</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>4 556 451</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>4 556 451</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	425 100 295	433 775 714
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 892 158	1 965 658
Inventarier, verktyg och installationer	7	229 121	286 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	33 900 654	27 820 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>461 122 228</b>	<b>463 849 108</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	178 055 413	172 185 357
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>178 055 413</b>	<b>172 185 357</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>639 177 641</b>	<b>636 034 465</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 065	62 651
Övriga fordringar		39 701	6 794 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 412	48 836
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 178</b>	<b>6 906 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>166 178</b>	<b>6 906 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>639 343 819</b>	<b>642 940 557</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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	56
Årets resultat		0	4 556 451
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7</b>	<b>4 556 507</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 007</b>	<b>4 606 507</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga obeskattade reserver		767 704	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>767 704</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	635 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>635 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		635 000 000	0
Leverantörsskulder		503 998	224 357
Övriga skulder		0	255 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 022 110	2 854 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 526 108</b>	<b>3 334 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>639 343 819</b>	<b>642 940 557</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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntetäckter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	14 944 415	0

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-1 276 619

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	441 269 805	128 034 434
Inköp	0	6 881 573
Omklassificeringar	0	306 353 798
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>441 269 805</b>	<b>441 269 805</b>
Ingående avskrivningar	-7 494 091	-623 130
Årets avskrivningar	-8 675 419	-6 870 961
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 169 510</b>	<b>-7 494 091</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>425 100 295</b>	<b>433 775 714</b>

**Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 967 033	0
Omklassificeringar	0	1 967 033
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 967 033</b>	<b>1 967 033</b>
Ingående avskrivningar	-1 375	0
Årets avskrivningar	-73 500	-1 375
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-74 875</b>	<b>-1 375</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 892 158</b>	<b>1 965 658</b>

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	288 925	0
Omklassificeringar	0	288 925
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>288 925</b>	<b>288 925</b>
Ingående avskrivningar	-2 019	0
Årets avskrivningar	-57 785	-2 019
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-59 804</b>	<b>-2 019</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>229 121</b>	<b>286 906</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 820 830	311 212 882
Nedlagda utgifter	6 079 824	32 037 389
Omklassificeringar	0	-315 429 441
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>33 900 654</b>	<b>27 820 830</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>33 900 654</b>	<b>27 820 830</b>

**Not 9. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	172 185 357	0
Tillkommande fordringar	76 475 260	1 301 138 383
Reglerade fordringar	-70 605 204	-1 128 953 026
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>178 055 413</b>	<b>172 185 357</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>178 055 413</b>	<b>172 185 357</b>

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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  
2024-04-24

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2024-04-24