

# Bolagsverket

2024 -05- 22

## Wallenstam Fastighets AB Älta

Org.nr 556720-1198

### 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 årsstämman 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



2024052300556

# Wallenstam Fastighets AB Älta

Org.nr 556720-1198

## 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 fastigheterna Älta 19:2, Älta 24:2, Älta 24:3 och Älta 25:106, Nacka kommun.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 103 AB, org.nr 556959-8575.

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 kommissionärsbolagens resultat hos moderbolaget 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

I Älta utvecklar Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, butiker och mötesplatser. Totalt byggs sex etapper i centrala Älta. Bolaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	64 555	64 317	67 555	65 751
Resultat efter finansiella poster	-907	-2 662	-10 294	3 497
Balansomslutning	496 448	471 020	473 978	613 705
Eget kapital	100	101	100	100
Soliditet	1%	0%	0%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	61 351
Årets resultat	-61 320
	<u>31</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att  
i ny räkning balanseras

	<u>31</u>
	<u>31</u>

2024052300557

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	1		
Hysesintäkter		64 554 526	64 316 501
Övriga rörelseintäkter		629 836	1 510 229
		<b>65 184 362</b>	<b>65 826 730</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-43 963 112	-52 260 998
Fastighetsskatt		-1 429 732	-1 562 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 535 786	-6 825 136
Övriga rörelsekostnader		-427 266	-145 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-52 355 896</b>	<b>-60 794 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 828 467</b>	<b>5 032 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	4 960 068	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 978	320
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-18 700 562	-7 694 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 735 516</b>	<b>-7 693 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-907 049</b>	<b>-2 661 592</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-4 307 928
Förändring av överavskrivningar		-3 739 797	0
Kommissionärsbidrag		4 646 846	0
Skatt på årets resultat	5	-61 320	490 088
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 320</b>	<b>-6 479 432</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>-61 320</b>	<b>-6 479 432</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	312 765 824	319 121 094
Inventarier	7	3 739 797	3 821 101
Pågående nyanläggningar	8	178 201 682	146 385 054
		<u>494 707 303</u>	<u>469 327 250</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>494 707 303</b>	<b>469 327 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	9		
Kundfordringar		152 707	62 175
Övriga fordringar		1 290 959	1 274 318
Skattefordringar		0	67 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 163	289 274
		<u>1 740 829</u>	<u>1 692 957</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 740 829</b>	<b>1 692 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>496 448 132</b>	<b>471 020 207</b>



2024052300558

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	10		
Balanserat resultat		61 351	6 480 084
Årets resultat		-61 320	-6 479 432
		<b>31</b>	<b>652</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 031</b>	<b>100 652</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	11	<b>3 739 797</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>	12		
Avsättningar för skatter		2 934 010	2 872 690
		<b>2 934 010</b>	<b>2 872 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		57 068 992	9 632 070
		<b>57 068 992</b>	<b>9 632 070</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		415 000 000	440 000 000
Leverantörsskulder		946 933	1 251 194
Aktuella skatteskulder		94 074	0
Övriga skulder		8 732 145	8 917 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 832 150	8 246 309
		<b>432 605 302</b>	<b>458 414 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>496 448 132</b>	<b>471 020 207</b>



## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>84</b>	<b>100 084</b>
Årets resultat		-6 479 432	-6 479 432
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Aktieägartillskott		6 480 000	6 480 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>652</b>	<b>100 652</b>
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>651</b>	<b>100 651</b>
Årets resultat		-61 320	-61 320
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-600	-600
-Aktieägartillskott		61 300	61 300
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>31</b>	<b>100 031</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	12 828 467	5 032 318
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	6 535 786	-4 873 746
Erhållen ränta	4 978	320
Erlagd ränta	-13 507 594	-7 387 819
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 861 637</b>	<b>-7 228 927</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-47 871	-781 873
Förändring av kortfristiga skulder	-1 042 395	8 520 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 771 371</b>	<b>509 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 915 839	-73 224 119
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	81 837 393
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 915 839</b>	<b>8 613 274</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	61 300	6 480 000
Amortering av skuld	-25 000 000	0
Förändring av skulder till koncernföretag	47 436 922	-11 295 009
Lämnade koncernbidrag	0	-4 307 928
Erhållet kommissionärsbidrag	4 646 846	0
Utbetald utdelning	-600	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 144 468</b>	<b>-9 122 937</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 Kungsporsavenyn 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 tillämning från 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 redovisningsmässiga resultat överförs till kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner.

## 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 och markanläggning är 50 år. Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförbara 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.

## Övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivningstider som tillämpas på markinventarier är 50 år.

### **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 – skuldinstrumentsinvestering; 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	4 960 068	0
<b>Summa</b>	<b>4 960 068</b>	<b>0</b>

#### **NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter	4 978	320
<b>Summa</b>	<b>4 978</b>	<b>320</b>

#### NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernföretag	0	-1 197 096
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-18 700 562	-6 497 134
<b>Summa</b>	<b>-18 700 562</b>	<b>-7 694 230</b>

#### NOT 5 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	-61 320	490 088
<b>Summa</b>	<b>-61 320</b>	<b>490 088</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	0	-6 969 520
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	1 435 721
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	66
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-945 699
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-61 320	0
<b>Summa</b>	<b>-61 320</b>	<b>490 088</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

#### NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	387 578 127	443 996 068
Årets anskaffningar	99 211	14 204 809
Försäljningar	0	-70 622 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>387 677 338</b>	<b>387 578 127</b>
Ingående avskrivningar	-68 457 033	-73 412 084
Försäljningar	0	11 698 882
Årets avskrivningar	-6 454 481	-6 743 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 911 514</b>	<b>-68 457 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>312 765 824</b>	<b>319 121 094</b>
Bokfört värde byggnader	242 822 256	249 177 526
Bokfört värde mark	69 943 568	69 943 568

**NOT 7 Inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 065 234	4 065 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 065 234</b>	<b>4 065 234</b>
Ingående avskrivningar	-244 132	-162 828
Årets avskrivningar	-81 305	-81 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-325 437</b>	<b>-244 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>3 739 797</u></b>	<b><u>3 821 101</u></b>

**NOT 8 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	146 385 054	98 580 387
Under året nedlagda utgifter	31 816 628	59 019 310
Försäljningar	0	-11 214 643
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>178 201 682</u></b>	<b><u>146 385 054</u></b>

2024052300562



## NOT 9 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	685 531	516 503
Reservering för osäkra kundfordringar	-532 824	-454 328
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>152 707</b>	<b>62 175</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 Resultaträkning</u>
Kundfordringar	152 707	62 175 Hyresintäkter
<b>Summa tillgångar</b>	<b>152 707</b>	<b>62 175</b>

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31 Resultaträkning</u>
Koncernskulder	-57 068 992	-9 632 070 Räntekostnader
Räntebärande skulder	-415 000 000	-440 000 000 Räntekostnader
Leverantörsskulder	-946 933	-1 251 194 Drift- och förvaltningskostnader
<b>Summa skulder</b>	<b>-473 015 925</b>	<b>-450 883 264</b>

### 2023-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-946 933
3-12 månader	0	-415 000 000	0
>5 år*	-57 068 992	0	0
	<b>-57 068 992</b>	<b>-415 000 000</b>	<b>-946 933</b>

### 2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-1 251 194
3-12 månader	0	-440 000 000	0
>5 år*	-9 632 070	0	0
	<b>-9 632 070</b>	<b>-440 000 000</b>	<b>-1 251 194</b>

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

### NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	61 351	6 480 084
Årets resultat	-61 320	-6 479 432
	<u>31</u>	<u>652</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
till aktieägarna utdelas  
i ny räkning balanseras

0	600
31	52
<u>31</u>	<u>652</u>

### NOT 11 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar enligt plan	-3 739 797	0
<b>Summa</b>	<u>-3 739 797</u>	<u>0</u>

### NOT 12 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-2 934 010	-2 872 690
<b>Summa</b>	<u>-2 934 010</u>	<u>-2 872 690</u>

### NOT 13 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	440 000 000	440 000 000
<b>Summa</b>	<u>440 000 000</u>	<u>440 000 000</u>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mathias Aronsson  
Ordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Älta, org. nr 556720-1198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Älta 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 Ältas 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 Älta 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 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, 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 Älta 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Älta 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

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512115971

## Dokument

197\_W Fastighets AB Älta

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-03-04 16:27:41 CET (+0100) av Martina Wass (MW)

Färdigställt 2024-03-11 20:50:47 CET (+0100)

## Signerare

Martina Wass (MW)

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

+46730613208



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTINA WASS"

Signerade 2024-03-05 08:41:54 CET (+0100)

Henrik Blom (HB)

KPMG AB

[henrik.blom@kpmg.se](mailto:henrik.blom@kpmg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BLOM"

Signerade 2024-03-11 20:50:47 CET (+0100)

Mathias Aronsson (MA)

[mathias.aronsson@wallenstam.se](mailto:mathias.aronsson@wallenstam.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Mathias Aronsson"

Signerade 2024-03-04 18:03:02 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512115971

2024052300365

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>

