

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518

Organisationsnummer: 556775-5722  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

### Fastställelseintyg

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

2025-04-30 Göteborg

Martina Wass  
Styrelseledamot



# Årsredovisning

## Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518

Organisationsnummer: 556775-5722  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Söderbymalm 3:518 i Haninge.

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

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

##### *Viktiga förändringar i verksamheten*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

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

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastighets AB 75, org.nr 556894-8243.

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

### Flerårsöversikt

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	32 088	31 785	30 321	29 905
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 921	3 263	6 734	5 224
Balansomslutning (tkr)	356 558	355 733	355 564	354 220
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,0	0,0



## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 157
Årets resultat	-1 115
<b>Summa</b>	<b>42</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	42
<b>Summa</b>	<b>42</b>



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		32 088 285	31 785 419
Övriga rörelseintäkter		206 283	618 339
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>32 294 568</b>	<b>32 403 758</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-13 030 460	-12 072 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 616 764	-7 607 565
Övriga rörelsekostnader		-183 801	-201 678
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 831 025</b>	<b>-19 881 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 463 543</b>	<b>12 522 243</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	6 492 316	6 042 356
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	238	805
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-16 034 957	-15 302 256
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-9 542 403</b>	<b>-9 259 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 921 140</b>	<b>3 263 148</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-10 900	-320 974
Andra bokslutsdispositioner	7	-1 910 240	-2 942 174
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 921 140</b>	<b>-3 263 148</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 115	-1 868
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 115</b>	<b>-1 868</b>

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250520:2025052100672

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	311 555 964	317 548 167
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 043 770	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 599 734</b>	<b>317 548 167</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	42 649 905	37 725 987
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 649 905</b>	<b>37 725 987</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>356 249 639</b>	<b>355 274 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 906	56 843
Övriga fordringar		0	43 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 200	358 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>308 106</b>	<b>459 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>308 106</b>	<b>459 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>356 557 745</b>	<b>355 733 174</b>



## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 157	1 925
Årets resultat		-1 115	-1 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>42</b>	<b>57</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 042</b>	<b>100 057</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		331 874	320 974
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>331 874</b>	<b>320 974</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	829 150	828 035
<b>Summa avsättningar</b>		<b>829 150</b>	<b>828 035</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		20 912	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 912</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		350 000 000	350 000 000
Leverantörsskulder		782 906	445 732
Aktuella skatteskulder		34 787	34 868
Övriga skulder		1 012 274	643 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 445 800	3 360 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>355 275 767</b>	<b>354 484 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	14	<b>356 557 745</b>	<b>355 733 174</b>

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid föregående års ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 499 074</b>	<b>-2 498 150</b>	<b>100 924</b>
Balanseras i ny räkning		-2 498 150	2 498 150	0
Utdelning		-900		-900
Erhållna aktieägartillskott		1 900		1 900
Årets resultat			-1 868	-1 868
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 925</b>	<b>-1 868</b>	<b>100 057</b>
Balanseras i ny räkning		-1 868	1 868	0
Erhållna aktieägartillskott		1 100		1 100
Årets resultat			-1 115	-1 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 157</b>	<b>-1 115</b>	<b>100 042</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		11 463 543	12 522 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	7 616 764	7 607 565
Erhållen ränta		6 492 554	6 043 161
Erlagd ränta		-16 140 930	-15 090 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 431 931</b>	<b>11 082 463</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		150 916	-260 498
Ökning/minskning av rörelseskulder		918 542	-364 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 501 389</b>	<b>10 457 828</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 668 331	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 668 331</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna tillskott		1 100	1 900
Ökning/minskning skulder till koncernföretag		-4 923 918	-7 516 654
Lämnat kommissionärsbidrag		-1 910 240	-2 942 174
Utbetald utdelning		0	-900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 833 058</b>	<b>-10 457 828</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>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

##### Allmän information

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

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

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

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

##### *Intäkter*

##### Hyresintäkter

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

##### Ränteintäkter

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

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

### *Skatter*

#### Uppskjuten inkomstskatt

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

#### Kommissionärsredovisning

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

### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring 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.

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.

#### - Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Inga avskrivningar görs på mark.

#### - Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	15-50 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

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

#### *Finansiella instrument*

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar

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

Klassificering och efterföljande värdering

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

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

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### **Not 2. Finansiell riskhantering**

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

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

Likviditetsrisk

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

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

**Not 3. Leasingavtal**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	1 026 781	0
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	3 154 132	0
<b>Summa</b>	<b>4 180 913</b>	<b>0</b>

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

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter avseende koncernföretag	6 492 316	6 042 356
<b>Summa</b>	<b>6 492 316</b>	<b>6 042 356</b>

**Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	238	805
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>805</b>

**Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-16 034 957	-15 302 256
<b>Summa</b>	<b>-16 034 957</b>	<b>-15 302 256</b>

**Not 7. Andra bokslutsdispositioner**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lämnat kommissionärsbidrag	-1 910 240	-2 942 174
<b>Summa</b>	<b>-1 910 240</b>	<b>-2 942 174</b>

ank=20250520:2025052100676

**Not 8. Skatt på årets resultat**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 115	1 868
<b>Summa</b>	<b>1 115</b>	<b>1 868</b>
	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 115	1 868
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1 115</b>	<b>1 868</b>

**Not 9. Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	396 853 289	396 853 289
Inköp	1 624 561	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>398 477 850</b>	<b>396 853 289</b>
Ingående avskrivningar	-79 305 122	-71 697 557
Årets avskrivningar	-7 616 764	-7 607 565
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-86 921 886</b>	<b>-79 305 122</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>311 555 964</b>	<b>317 548 167</b>

**Not 10. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Nedlagda utgifter	2 043 770	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 043 770</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 043 770</b>	<b>0</b>



**Not 11. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	37 725 987	30 209 333
Tillkommande fordringar	37 556 785	33 588 317
Reglerade fordringar	-32 632 867	-26 071 663
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 649 905</b>	<b>37 725 987</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 649 905</b>	<b>37 725 987</b>

**Not 12. Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 157
Årets resultat	-1 115
<b>Summa</b>	<b>42</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	42
<b>Summa</b>	<b>42</b>

**Not 13. Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Avskrivning anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	4 025 000	4 019 587
Skatteskuld	829 150	828 035
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>	<b>829 150</b>	<b>828 035</b>

**Not 14. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	350 000 000	350 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>350 000 000</b>	<b>350 000 000</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	7 616 764	7 607 565
<b>Summa</b>	<b>7 616 764</b>	<b>7 607 565</b>

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Mathias Aronsson  
Styrelseordförande

Martina Wass

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

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



ank=20250520:2025052100677

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518, org. nr 556775-5722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, under rubriken Förvaltningsfastigheter, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämnat 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 Haninge Söderbymalm 3:518 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 med reservation.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518 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 Fastighets AB Haninge Söderbymalm 3:518 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 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542389865

## Dokument

191\_Wallenstam Fastighets AB Haninge Söderbymalm  
3\_518  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-03-24 16:17:52 CET (+0100) av RPA Walter  
(RW)  
Färdigställt 2025-03-27 11:35:15 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2025-03-24 16:23:46 CET (+0100)

Mathias Aronsson (MA)  
mathias.aronsson@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Mathias Aronsson"  
Signerade 2025-03-24 16:33:20 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BLOM"  
Signerade 2025-03-27 11:35:15 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542389865

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>

