

Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 281 AB

Organisationsnummer: 559087-4128
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2026-04-30.
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
2026-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Ärtskidan 1 i Sundbyberg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 225 AB, org.nr 559083-5178.

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

Företaget ingår i inkomstskatterättslig kommission (och även i en mervärdesskattegrupp). Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagets resultat hos moderföretaget, Wallenstam AB, i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	21 403	20 779	19 944	17 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 093	-1 716	-578	3 362
Soliditet (%)	0,8	0,7	0,5	0,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	87	0	50 087
Belopp vid årets utgång	50 000	87	0	50 087

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	87
Årets resultat	0
Medel att disponera	87

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	87
Summa	87

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		21 402 868	20 779 158
Övriga rörelseintäkter		41 315	71 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 444 183	20 850 673
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 763 697	-6 107 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 082 053	-6 964 891
Övriga rörelsekostnader		-81 683	-69 455
Summa rörelsekostnader		-12 927 433	-13 141 901
Rörelseresultat		8 516 750	7 708 772
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	1 291 048	5 931 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 291	1 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 715 993	-15 358 330
Summa finansiella poster		-7 423 654	-9 424 719
Resultat efter finansiella poster		1 093 096	-1 715 947
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-554 961	-617 547
Övriga bokslutsdispositioner		-538 135	2 333 494
Summa bokslutsdispositioner		-1 093 096	1 715 947
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	293 912 471	299 084 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5 106 532	6 029 356
Inventarier, verktyg och installationer	6	96 191	146 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 572	679 994
Summa materiella anläggningstillgångar		299 118 766	305 940 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	14 958	17 451
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 958	17 451
Summa anläggningstillgångar		299 133 724	305 958 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 968	15 230
Övriga fordringar		18 486	679 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 497	236 638
Summa kortfristiga fordringar		187 951	931 347
Summa omsättningstillgångar		187 951	931 347
SUMMA TILLGÅNGAR		299 321 675	306 889 459

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87	87
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		87	87
Summa eget kapital		50 087	50 087
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		3 019 394	2 464 433
Summa obeskattade reserver		3 019 394	2 464 433
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		14 070 574	21 611 217
Summa långfristiga skulder		14 070 574	21 611 217
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		280 000 000	280 000 000
Leverantörsskulder		259 980	907 809
Skatteskulder		9 149	0
Övriga skulder		106 125	138 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 806 366	1 717 639
Summa kortfristiga skulder		282 181 620	282 763 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	299 321 675	306 889 459

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

Not 2. Upplysning om moderföretag

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

Not 3. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntetäckter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	1 291 048	5 931 660

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 178 191	305 587 645
Inköp	0	4 365 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-461 837
Omklassificeringar	936 579	5 687 383
Utgående anskaffningsvärden	316 114 770	315 178 191
Ingående avskrivningar	-16 093 257	-10 101 377
Årets avskrivningar	-6 109 042	-5 991 880
Utgående avskrivningar	-22 202 299	-16 093 257
Redovisat värde	293 912 471	299 084 934

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 545 389	7 545 389
Utgående anskaffningsvärden	7 545 389	7 545 389
Ingående avskrivningar	-1 516 033	-593 209
Årets avskrivningar	-922 824	-922 824
Utgående avskrivningar	-2 438 857	-1 516 033
Redovisat värde	5 106 532	6 029 356

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 932	250 932
Utgående anskaffningsvärden	250 932	250 932
Ingående avskrivningar	-104 555	-54 369
Årets avskrivningar	-50 186	-50 186
Utgående avskrivningar	-154 741	-104 555
Redovisat värde	96 191	146 377

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	679 994	6 288 276
Nedlagda utgifter	306 414	347 698
Försäljningar/utrangeringar	-46 257	-268 597
Omklassificeringar	-936 579	-5 687 383
Utgående anskaffningsvärden	3 572	679 994
Redovisat värde	3 572	679 994

Not 8. Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 451	0
Tillkommande fordringar	0	17 451
Omklassificeringar	-2 493	0
Utgående anskaffningsvärden	14 958	17 451
Redovisat värde	14 958	17 451

Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	320 000 000	320 000 000
Summa ställda säkerheter	320 000 000	320 000 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02.

Mathias Aronsson
Mathias Aronsson
Styrelseordförande
2026-03-23

Martina Wass
Martina Wass
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

Caroline Johansson
Caroline Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 281 AB, org.nr 559087-4128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 281 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 281 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 281 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 281 AB för år 2025 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 281 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 2026-03-27

KPMG AB

Caroline Johansson

Caroline Johansson

Auktoriserad revisor