

**Wallenstam Nya Bostad AB**

Org.nr 556692-0269

**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 årsstämma 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



# Wallenstam Nya Bostad AB

Org.nr 556692-0269

## 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 Kyrkbyn 13:14 i Göteborg och Illern 6 i Mölndal.

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 kommissionärsföretagets resultat hos moderföretaget 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 året har fastigheten Kvillebäck 5:6 i Göteborg avyttrats.

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	5 656	9 849	10 569	10 577
Resultat efter finansiella poster	10 895	1 090	-1 989	1 769
Balansomslutning	12 246	29 454	49 018	48 842
Eget kapital	150	101	100	101
Soliditet	1%	0%	0%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	8
Årets resultat	50 028
	<u>50 036</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas 50,00 kr/aktie	50 000
i ny räkning balanseras	36
	<u>50 036</u>

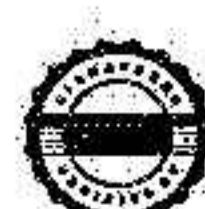
### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget.

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget/utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget/utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

2024052300456

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	1		
Hysesintäkter		5 655 907	9 848 990
Övriga rörelseintäkter		10 529 449	68 037
		<b>16 185 356</b>	<b>9 917 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-3 868 423	-6 986 479
Fastighetsskatt		-139 727	-253 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 307	-440 069
Övriga rörelsekostnader		-167 161	-813 047
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 572 618</b>	<b>-8 493 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 612 738</b>	<b>1 423 676</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	595	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-718 226	-334 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-717 631</b>	<b>-334 075</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 895 108</b>	<b>1 089 601</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 857 614
Lämnat kommissionärsbidrag		-10 895 108	0
Skatt på årets resultat	4	50 028	132 861
<b>Årets resultat</b>		<b>50 028</b>	<b>-635 152</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>50 028</b>	<b>-635 152</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	4 526 526	10 150 990
Inventarier	6	0	0
Pågående nyanläggningar	7	0	19 218 035
		<b>4 526 526</b>	<b>29 369 025</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	8		
Fordringar hos koncernföretag	9	7 655 141	0
		<b>7 655 141</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 181 667</b>	<b>29 369 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	8		
Kundfordringar		35 701	43 998
Övriga fordringar		13 513	0
Skattefordringar		11 516	16 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 220	24 560
		<b>63 950</b>	<b>85 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>63 950</b>	<b>85 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 245 616</b>	<b>29 454 289</b>

2024052300457

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<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>	<b>10</b>		
Balanserat resultat		8	636 060
Årets resultat		50 028	-635 152
		<b>50 036</b>	<b>908</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 036</b>	<b>100 908</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	11	55 664	105 692
		<b>55 664</b>	<b>105 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		0	0
Skulder till koncernföretag		0	11 487 787
Övriga skulder		632 460	1 293 840
		<b>632 460</b>	<b>12 781 627</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		10 950 000	10 950 000
Leverantörsskulder		95 688	4 807 950
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		693	26 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 076	681 555
		<b>11 407 457</b>	<b>16 466 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 245 616</b>	<b>29 454 289</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>60</b>	<b>100 060</b>
Årets resultat		-635 152	-635 152
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Aktieägartillskott		636 000	636 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>908</b>	<b>100 908</b>
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>908</b>	<b>100 908</b>
Årets resultat		50 028	50 028
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-900	-900
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>50 036</b>	<b>150 036</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	11 612 738	1 423 676
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	397 307	440 069
- Realisationsresultat	-10 367 475	730 374
- Övrigt	515 695	0
Erhållen ränta	16 719	40
Erlagd ränta	-663 544	-344 700
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 511 440</b>	<b>2 249 459</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	5 189	-725
Förändring av kortfristiga skulder	-5 113 285	3 391 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 596 656</b>	<b>5 640 678</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 410 419	-18 602 373
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	50 581 037	10 655 453
Återförd moms på tidigare investeringar	1 126 354	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>34 296 972</b>	<b>-7 946 920</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	636 000
Amortering av skuld	-661 380	-34 300 000
Förändring av fordringar hos koncernföretag	-7 655 141	26 340 069
Förändring av skulder till koncernföretag	-11 487 787	11 487 787
Lämnade koncernbidrag	0	-1 857 614
Lämnat kommissionärsbidrag	-10 895 108	0
Utbetald utdelning	-900	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 700 316</b>	<b>2 306 242</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.

### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Vid försäljning av fastighet redovisas resultatet från försäljningen i samband med att kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet fastställs genom en jämförelse mellan försäljningspris och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelsekostnader" - netto i resultaträkningen.

### *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 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.

## 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 planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 50 år.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5 år.

Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförliga 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.

#### **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 nettoredovisas 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. 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.

### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	595	40
<b>Summa</b>	<b>595</b>	<b>40</b>

### NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-246 075	-101 241
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-472 151	-232 874
<b>Summa</b>	<b>-718 226</b>	<b>-334 115</b>

#### NOT 4 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	50 028	132 861
<b>Summa</b>	<b>50 028</b>	<b>132 861</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	0	-768 013
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	158 211
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	8
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-25 358
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	50 028	0
<b>Summa</b>	<b>50 028</b>	<b>132 861</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

#### NOT 5 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 532 920	26 095 280
Årets anskaffningar	0	135 037
Försäljningar	-41 705 424	-13 697 397
Omklassificeringar	34 715 851	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 543 347</b>	<b>12 532 920</b>
Ingående avskrivningar	-2 381 930	-4 253 430
Försäljningar	1 761 965	2 311 569
Årets avskrivningar	-396 856	-440 069
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 016 821</b>	<b>-2 381 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 526 526</b>	<b>10 150 990</b>
Bokfört värde byggnader	3 308 889	7 638 153
Bokfört värde mark	1 217 637	2 512 837

NOT 6 Inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	270 554	0
Försäljningar	-270 554	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-451	0
Försäljningar	451	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 218 035	750 699
Under året nedlagda utgifter	17 410 419	18 467 336
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-34 986 405	0
Vidarefakturerade utgifter	-112 500	0
Resultatförda kostnader	-403 195	0
Avräkning investeringsmoms	-1 126 354	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 218 035</b>

2024052300461



## NOT 8 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	178 510	197 641
Reservering för osäkra kundfordringar	-142 809	-153 643
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>35 701</b>	<b>43 998</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>
Koncernfordringar	7 655 141	0 -
Kundfordringar	35 701	43 998 Hyresintäkter
Övriga korta fordringar	35 884	30 060 -
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 726 726</b>	<b>74 058</b>

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31 Resultaträkning</u>
Koncernskulder	0	-11 487 787 Räntekostnader
Räntebärande skulder	-10 950 000	-10 950 000 Räntekostnader
Leverantörsskulder	-95 688	-4 807 950 Drift- och förvaltningskostnader
<b>Summa skulder</b>	<b>-11 045 688</b>	<b>-27 245 737</b>

### 2023-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-95 688
3-12 månader	0	-10 950 000	0
	<b>0</b>	<b>-10 950 000</b>	<b>-95 688</b>

### 2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-4 807 950
3-12 månader	0	-10 950 000	0
>5 år*	-11 487 787	0	0
	<b>-11 487 787</b>	<b>-10 950 000</b>	<b>-4 807 950</b>

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

### NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	26 340 069
Tillkommande fordringar	34 142 145	52 282 613
Avgående fordringar	-26 487 004	-78 622 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b><u>7 655 141</u></b>	<b><u>0</u></b>

### NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	8	636 060
Årets resultat	50 028	-635 152
	<b><u>50 036</u></b>	<b><u>908</u></b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas

i ny räkning balanseras

50 000	900
36	8
<b><u>50 036</u></b>	<b><u>908</u></b>

### NOT 11 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-55 664	-105 692
<b>Summa</b>	<b><u>-55 664</u></b>	<b><u>-105 692</u></b>

2024052300462



**NOT 12 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	11 000 000	11 000 000
<b>Summa</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche

Martina Wass

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Nya Bostad AB, org. nr 556692-0269

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Nya Bostad AB 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 Nya Bostad ABs 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 Nya Bostad AB 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. 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 Nya Bostad AB 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 Nya Bostad 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

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515030794

## Dokument

212\_Wallenstam Nya Bostad AB  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-04-12 09:01:47 CEST (+0200) av RPA  
Walter (RW)  
Färdigställt 2024-04-23 10:16:46 CEST (+0200)

## 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 2024-04-12 16:55:56 CEST (+0200)

Marina Fritsche (MF)  
Marina.Fritsche@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2024-04-12 15:06:52 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BLOM"  
Signerade 2024-04-23 10:16:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515030794

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>

