

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 281 AB

Organisationsnummer: 559087-4128  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

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

Företagets säte: Göteborg

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-02.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av

Martina Wass  
Styrelseledamot  
2023-05-16

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Freden Större 19, Sundbyberg.

Under en tioårsperiod kommer Wallenstam att driva ett projekt avseende utvecklingen av området Umami Park i Sundbybergs kommun. Umami Park ska bli ett nytt inspirerande område med ett brett utbud av totalt ca 900 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter, affärer, restauranger, mötesplatser och öppna ytor. Företaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nyproduktionen av 133 stycken hyresrätter i Umami Etapp 3, Sundbyberg, slutförts och nya hyresgäster har flyttat in.

### Flerårsöversikt

|   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 17 434                    | 1 650                     | 22                        | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 3 362                     | -4 713                    | -1 898                    | -277                      |
| Soliditet (%)                           | 0,8                       | 0,0                       | 0,0                       | 0,1                       |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa            |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>50 000</b>     | <b>3 929 018</b>       | <b>-3 928 525</b> | <b>50 493</b>    |
| Utdelning                      |                   | -400                   |                   | -400             |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -3 928 525             | 3 928 525         | 0                |
| Årets resultat                 |                   |                        | 2 623 395         | <b>2 623 395</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>93</b>              | <b>2 623 395</b>  | <b>2 673 488</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 93               |
| Årets resultat      | 2 623 395        |
| <b>Summa</b>        | <b>2 623 488</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Utdelning               | 2 623 400        |
| Balanseras i ny räkning | 88               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 623 488</b> |

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01        | 2021-01-01        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
|   | 1 2 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                   |                   |
| Nettoomsättning   |     | 17 433 989        | 1 650 284         |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 763 691           | 2 121             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>18 197 680</b> | <b>1 652 405</b>  |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                   |                   |
| Övriga externa kostnader  |     | -4 649 634        | -1 107 811        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -4 480 870        | -465 258          |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -86 540           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-9 217 044</b> | <b>-1 573 069</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>8 980 636</b>  | <b>79 336</b>     |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 14                | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -5 618 341        | -4 792 612        |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-5 618 327</b> | <b>-4 792 612</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>3 362 309</b>  | <b>-4 713 276</b> |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |     |                   |                   |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 0                 | 784 751           |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -738 914          | 0                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>-738 914</b>   | <b>784 751</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>2 623 395</b>  | <b>-3 928 525</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>2 623 395</b>  | <b>-3 928 525</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 4   | 264 092 242        | 156 464 311        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 5   | 4 502 045          | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 6   | 246 750            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7   | 46 548 438         | 139 905 340        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>315 389 475</b> | <b>296 369 651</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag  | 8   | 2 030 717          | 0                  |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>2 030 717</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>317 420 192</b> | <b>296 369 651</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                    |                    |
| Kundfordringar   |     | 417 559            | 2 121              |
| Övriga fordringar  |     | 7 281 341          | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 181 330            | 23 627             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |     | <b>7 880 230</b>   | <b>25 748</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>7 880 230</b>   | <b>25 748</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>325 300 422</b> | <b>296 395 399</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 93                 | 3 929 018          |
| Årets resultat                               |     | 2 623 395          | -3 928 525         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 623 488</b>   | <b>493</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 673 488</b>   | <b>50 493</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 320 000 000        | 0                  |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 0                  | 290 253 377        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>320 000 000</b> | <b>290 253 377</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 93 040             | 4 806 504          |
| Skatteskulder                                |     | 422 245            | 394 498            |
| Övriga skulder                               |     | 127 143            | 12 888             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 984 506          | 877 639            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 626 934</b>   | <b>6 091 529</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 9   | <b>325 300 422</b> | <b>296 395 399</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|  |             |
|--|-------------|
| Byggnader                                | 50 år       |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 och 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. Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 | 2021-01-01<br>- 2021-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -3 616 939                 | -4 791 962                 |

### Not 4. Byggnader och mark

|                                    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 156 929 569        | 6 389 319          |
| Inköp                              | 291 691            | 4 878 307          |
| Försäljningar/utrangeringar        | 0                  | -178 667           |
| Omklassificeringar                 | 111 757 452        | 145 840 610        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>268 978 712</b> | <b>156 929 569</b> |
| Ingående avskrivningar             | -465 258           | 0                  |
| Årets avskrivningar                | -4 421 212         | -465 258           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-4 886 470</b>  | <b>-465 258</b>    |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>264 092 242</b> | <b>156 464 311</b> |

**Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Omklassificeringar                 | 4 557 521         | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>4 557 521</b>  | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -55 476           | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-55 476</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>4 502 045</b>  | <b>0</b>          |

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Omklassificeringar                 | 250 932           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>250 932</b>    | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -4 182            | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-4 182</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>246 750</b>    | <b>0</b>          |

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b>  |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 139 905 340       | 162 684 762        |
| Nedlagda utgifter                  | 30 285 735        | 123 061 188        |
| Omklassificeringar                 | -123 642 637      | -145 840 610       |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>46 548 438</b> | <b>139 905 340</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>46 548 438</b> | <b>139 905 340</b> |

**Not 8. Fordringar hos koncernföretag**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tillkommande fordringar            | 372 910 070       | 0                 |
| Reglerade fordringar               | -370 879 353      | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>2 030 717</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>2 030 717</b>  | <b>0</b>          |

**Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                    |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 320 000 000        | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>320 000 000</b> | <b>0</b>          |

Göteborg

*Mathias Aronsson*  
Mathias Aronsson  
Styrelseordförande  
2023-04-06

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2023-04-17