

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5

Organisationsnummer: 556761-9076  
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 Vallgraven 69:5

Organisationsnummer: 556761-9076  
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 Inom Vallgraven 69:5 i Göteborgs kommun.

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.

Under året har vakanta lokaler hyrts ut, vilket lett till ökade hyresintäkter.

##### *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 Fastigheter 96 AB, org.nr 556960-8663.

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)	50 232	40 315	34 234	30 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 567	-6 072	-2 086	-371
Balansomslutning (tkr)	455 784	447 502	468 178	438 163
Soliditet (%)	3,5	2,0	0,0	0,0

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	62
Årets resultat	516 889
<b>Summa</b>	<b>516 951</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	516 900
<b>Summa utdelning</b>	<b>516 900</b>
Balanseras i ny räkning	51
<b>Summa</b>	<b>516 951</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	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		50 231 756	40 315 126
Övriga rörelseintäkter		951 162	1 131 529
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>51 182 918</b>	<b>41 446 655</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-18 099 888	-22 424 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 995 362	-14 828 173
Övriga rörelsekostnader		-1 394 956	-162 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-34 490 206</b>	<b>-37 414 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 692 712</b>	<b>4 032 234</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	6 960 251	7 159 894
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 778	19 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-18 091 424	-17 283 517
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-11 125 395</b>	<b>-10 104 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 567 317</b>	<b>-6 072 363</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-8 961 289	-10 402 624
Andra bokslutsdispositioner	7	3 393 972	16 474 987
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 567 317</b>	<b>6 072 363</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	8	516 889	505 575
<b>Årets resultat</b>		<b>516 889</b>	<b>505 575</b>

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250520:2025052100132

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	408 076 981	370 054 848
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 815 134	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 791 070	9 125 881
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>411 683 185</b>	<b>379 180 729</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	32 156 302	65 433 440
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 156 302</b>	<b>65 433 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>443 839 487</b>	<b>444 614 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		869 949	64 369
Aktuell skattefordran		0	730 667
Övriga fordringar		11 044 782	2 058 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 328	33 911
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 944 059</b>	<b>2 887 354</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 944 059</b>	<b>2 887 354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>455 783 546</b>	<b>447 501 523</b>



## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	13		
<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		62	87
Årets resultat		516 889	505 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>516 951</b>	<b>505 662</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>616 951</b>	<b>605 662</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		19 363 913	10 402 624
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>19 363 913</b>	<b>10 402 624</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	32 011 298	32 528 188
<b>Summa avsättningar</b>		<b>32 011 298</b>	<b>32 528 188</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		0	7 101
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 101</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		393 000 000	393 000 000
Leverantörsskulder		941 441	1 160 672
Aktuella skatteskulder		364 555	0
Övriga skulder		38 000	537 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 447 388	9 259 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>403 791 384</b>	<b>403 957 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15	<b>455 783 546</b>	<b>447 501 523</b>

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid föregående års ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 962 044</b>	<b>-3 961 758</b>	<b>100 286</b>
Balanseras i ny räkning		-3 961 758	3 961 758	0
Utdelning		-200		-200
Årets resultat			505 575	505 575
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>87</b>	<b>505 575</b>	<b>605 662</b>
Balanseras i ny räkning		505 575	-505 575	0
Utdelning		-505 600		-505 600
Årets resultat			516 889	516 889
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>62</b>	<b>516 889</b>	<b>616 951</b>

ank=20250520:2025052100133



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		16 692 712	4 032 234
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	17 056 840	18 899 904
Erhållen ränta		6 966 029	7 178 920
Erlagd ränta		-18 160 417	-18 056 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>22 555 164</b>	<b>12 054 301</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-9 056 705	-2 776 266
Ökning/minskning av rörelseskulder		-97 572	2 712 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 400 887</b>	<b>11 990 440</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62 660 753	-15 470 919
Återförd moms på tidigare investeringar		13 101 457	1 508 278
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-49 559 296</b>	<b>-13 962 641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	393 000 000
Amortering av skuld		0	-426 000 000
Förändring av justeringsmoms		-7 101	-18 373
Förändring av fordringar hos koncernföretag		33 277 138	18 515 787
Erhållet kommissionärsbidrag		3 393 972	16 474 987
Utbetald utdelning		-505 600	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>36 158 409</b>	<b>1 972 201</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 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 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 innehåses i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförbara transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

#### Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

Då försäljning av företagets fastighet/er kan ske på fler sätt än som förvaltningsfastighet lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet i egenskap av förvaltningsfastighet utifrån affärsskäl.

- Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Solcellsanläggning	15 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 - skuldstrumentsinvestering; 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>2024-12-31</b>
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	11 452 926	
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	37 447 165	
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	2 801 147	
<b>Summa</b>	<b>51 701 238</b>	

**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	6 960 251	7 159 894
<b>Summa</b>	<b>6 960 251</b>	<b>7 159 894</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	5 778	19 026
<b>Summa</b>	<b>5 778</b>	<b>19 026</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 avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-18 091 424	-17 283 517
<b>Summa</b>	<b>-18 091 424</b>	<b>-17 283 517</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>
Erhållet kommissionärsbidrag	3 393 972	16 474 987
<b>Summa</b>	<b>3 393 972</b>	<b>16 474 987</b>

**Not 8. Skatt på årets resultat**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-516 889	-505 575
<b>Summa</b>	<b>-516 889</b>	<b>-505 575</b>
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-516 889	-505 575
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-516 889</b>	<b>-505 575</b>

**Not 9. Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 714 780	464 262 462
Omklassificeringar	53 016 519	2 452 318
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>519 731 299</b>	<b>466 714 780</b>
Ingående avskrivningar	-96 659 932	-81 831 759
Årets avskrivningar	-14 994 386	-14 828 173
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-111 654 318</b>	<b>-96 659 932</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>408 076 981</b>	<b>370 054 848</b>

**Not 10. Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	1 816 110	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 816 110</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-976	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-976</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 815 134</b>	<b>0</b>

**Not 11. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 125 881	1 687 289
Nedlagda utgifter	62 660 753	15 470 919
Omklassificeringar	-69 995 564	-8 032 327
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 791 070</b>	<b>9 125 881</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 791 070</b>	<b>9 125 881</b>

**Not 12. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	65 433 440	83 949 227
Tillkommande fordringar	68 967 165	96 035 966
Reglerade fordringar	-102 244 303	-114 551 753
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32 156 302</b>	<b>65 433 440</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 156 302</b>	<b>65 433 440</b>

**Not 13. Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	62
Årets resultat	516 889
<b>Summa</b>	<b>516 951</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

<i>Förslag till utdelning</i>	
Utdelning	516 900
<b>Summa utdelning</b>	<b>516 900</b>
Balanseras i ny räkning	51
<b>Summa</b>	<b>516 951</b>

**Not 14. Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Avskrivning anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	155 394 650	157 903 825
Skatteskuld	32 011 298	32 528 188
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>	<b>32 011 298</b>	<b>32 528 188</b>

**Not 15. 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	426 000 000	426 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>426 000 000</b>	<b>426 000 000</b>

**Not 16. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	14 995 362	14 828 173
Övrigt	2 061 478	4 071 731
<b>Summa</b>	<b>17 056 840</b>	<b>18 899 904</b>

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Marina Fritsche  
Styrelseordförande

Martina Wass

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

KPMG AB

Anna Maria Edenblad  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallénstam Fastighets AB Vallgraven 69:5, org. nr 556761-9076

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallénstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 Wallénstam Fastighets AB Vallgraven 69:5s 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 Wallénstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542393394

## Dokument

277\_Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69\_5  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-03-24 16:36:17 CET (+0100) av RPA Walter  
(RW)  
Färdigställt 2025-03-28 11:20:05 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 17:26:45 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2025-03-24 16:52:10 CET (+0100)

Anna Maria Edenblad (AME)  
KPMG AB  
anna.maria.edenblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA MARIA EDENBLAD"  
Signerade 2025-03-28 11:20:05 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542393394

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>

