

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 286 AB

Organisationsnummer: 559086-9987  
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 Kallebäck 18:8 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 230 AB, org.nr 559083-5095.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, butiker, kaféer, skola och förskolor. Hela området beräknas vara fullt utbyggt 2027. Företaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

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)	17 084	17 157	17 087	2 637
Resultat efter finansiella poster (tkr)	556	139	752	-3 843
Soliditet (%)	0,4	0,2	0,2	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	32	0	50 032
Belopp vid årets utgång	50 000	31	0	50 031

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	31
Årets resultat	0
<b>Medel att disponera</b>	<b>31</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	31
<b>Summa</b>	<b>31</b>

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		17 084 469	17 157 150
Övriga rörelseintäkter		149 001	49 730
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>17 233 470</b>	<b>17 206 880</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 058 883	-3 971 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 158 366	-5 098 516
Övriga rörelsekostnader		-150 191	-53 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 367 440</b>	<b>-9 123 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 866 030</b>	<b>8 083 762</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 310 328	-7 944 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 310 271</b>	<b>-7 944 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>555 759</b>	<b>139 288</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-473 066	-148 267
Övriga bokslutsdispositioner		-82 693	8 979
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-555 759</b>	<b>-139 288</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	1 646 699	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 646 699</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 184 573	236 118 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 066 267	1 195 282
Inventarier, verktyg och installationer	7	91 129	137 504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	18 461 327	17 749 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 803 296</b>	<b>255 201 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>252 449 995</b>	<b>255 201 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 142	7 679
Övriga fordringar		22 473	18 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 976	39 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 591</b>	<b>65 790</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>92 591</b>	<b>65 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>252 542 586</b>	<b>255 267 216</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<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		31	32
Årets resultat		0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>31</b>	<b>32</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 031</b>	<b>50 032</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 158 539	685 473
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 158 539</b>	<b>685 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		249 806 362	253 458 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>249 806 362</b>	<b>253 458 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		499 335	159 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028 319	913 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 527 654</b>	<b>1 073 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>252 542 586</b>	<b>255 267 216</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:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5 år
Byggnader	15 och 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 och 15 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 302 282	-7 936 492

### Not 4. Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Omklassificeringar	1 703 482	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 703 482</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-56 783	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-56 783</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 646 699</b>	<b>0</b>

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	247 103 246	246 951 970
Inköp	0	151 276
Försäljningar/utrangeringar	-136 485	0
Omklassificeringar	128 600	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>247 095 361</b>	<b>247 103 246</b>
Ingående avskrivningar	-10 984 595	-6 061 469
Årets avskrivningar	-4 926 193	-4 923 126
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 910 788</b>	<b>-10 984 595</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>231 184 573</b>	<b>236 118 651</b>

**Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 386 409	1 386 409
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 386 409</b>	<b>1 386 409</b>
Ingående avskrivningar	-191 127	-62 112
Årets avskrivningar	-129 015	-129 015
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-320 142</b>	<b>-191 127</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 066 267</b>	<b>1 195 282</b>

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	231 874	231 874
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>231 874</b>	<b>231 874</b>
Ingående avskrivningar	-94 370	-47 995
Årets avskrivningar	-46 375	-46 375
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-140 745</b>	<b>-94 370</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>91 129</b>	<b>137 504</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	17 749 989	16 918 658
Nedlagda utgifter	2 586 083	831 331
Omklassificeringar	-1 874 745	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 461 327</b>	<b>17 749 989</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 461 327</b>	<b>17 749 989</b>

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02.

*Marina Fritsche*  
Marina Fritsche  
Styrelseordförande  
2026-03-24

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

*Henrik Blom*  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 286 AB, org.nr 559086-9987

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 286 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 286 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 286 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

#### *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 286 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter 286 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2026-03-27

KPMG AB

*Henrik Blom*

Henrik Blom

Auktoriserad revisor