

Bolagsverket

2023-05-25

Fastighetsaktiebolaget Härryda Hulebäck 1:604

Org.nr 556754-4951

---

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

---

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 2023-05-02. 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  
2023-05-02



**Fastighetsaktiebolaget Härryda Hulebäck 1:604**  
**Org.nr 556754-4951**

---

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

---

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 fastigheten Hulebäck 1:604 i Härryda.

Företaget har under året bytt ägare och är nu ett helägt dotterföretag till Wallenstam Rosendal 1 AB, org.nr 556894-8219.

Moderföretag i koncernen är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som är noterat på Nasdaq Stockholm.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 720	1 614	1 583	1 539
Resultat efter finansiella poster	176	-539	-392	-564
Balansomslutning	12 645	12 771	12 945	13 153
Eget kapital	101	100	100	100
Soliditet	1%	1%	1%	1%

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	109 067
Årets resultat	-108 289
	<u>778</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0,70 kr/aktie	700
i ny räkning balanseras	78
	<u>778</u>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget. Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till koncernföretag.

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).

2023052600635

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	1		
Hysesintäkter		1 719 846	1 613 646
Övriga rörelseintäkter		15 314	4 166
		<b>1 735 160</b>	<b>1 617 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-990 970	-1 385 547
Fastighetsskatt		-82 424	-84 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 716	-255 578
Övriga rörelsekostnader		-10 817	-178 246
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 339 927</b>	<b>-1 903 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>395 233</b>	<b>-285 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-219 130	-252 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 114</b>	<b>-252 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 120</b>	<b>-538 607</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	395 793
Lämnade koncernbidrag		-284 409	0
Skatt på årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 289</b>	<b>-142 814</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>-108 289</b>	<b>-142 814</b>



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5

12 430 592

12 686 307

Pågående nyanläggningar

6

206 056

47 989

---

12 636 648

---

12 734 296

Summa anläggningstillgångar

12 636 648

12 734 296

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

7

Kundfordringar

3 233

500

Skattefordringar

3 292

29 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 555

6 351

---

8 080

---

36 534

Summa omsättningstillgångar

8 080

36 534

Summa tillgångar

12 644 728

12 770 830

2023052600636



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>Eget kapital och skulder</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>	8		
Balanserat resultat		109 067	143 081
Årets resultat		-108 289	-142 814
		<b>778</b>	<b>267</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 778</b>	<b>100 267</b>
<b>Avsättningar</b>	9		
Avsättningar för skatter		134 590	134 590
		<b>134 590</b>	<b>134 590</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		12 212 134	12 329 604
		<b>12 212 134</b>	<b>12 329 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Leverantörsskulder		25 656	48 429
Övriga skulder		19 930	15 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 640	142 646
		<b>197 226</b>	<b>206 369</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 644 728</b>	<b>12 770 830</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>281</b>	<b>100 281</b>
Årets resultat		-142 814	-142 814
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-200	-200
-Aktieägartillskott		143 000	143 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>267</b>	<b>100 267</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>267</b>	<b>100 267</b>
Årets resultat		-108 289	-108 289
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-200	-200
-Aktieägartillskott		109 000	109 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>778</b>	<b>100 778</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	395 233	-285 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	255 716	255 578
Erhållen ränta	16	0
Erlagd ränta	-219 130	-252 614
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>431 835</b>	<b>-283 029</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	28 454	-16 607
Förändring av kortfristiga skulder	-9 143	-138 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>451 146</b>	<b>-437 820</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-158 067	-64 495
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 067</b>	<b>-64 495</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	109 000	143 000
Förändring av skulder till koncernföretag	-117 470	-36 278
Erhållna koncernbidrag	0	395 793
Lämnade koncernbidrag	-284 409	0
Utbetald utdelning	-200	-200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-293 079</b>	<b>502 315</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 förvalta lös och fast egendom 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 Kungsportsavenyn 2.

#### 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 2022 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

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter 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.

### *Ränteintäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Moderföretaget Wallenstam AB (publ) belastar samtliga koncernföretag med dess andel av koncernens räntekostnad, utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntesatsen till 1,6% och för andra halvåret 2 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

## **Koncernbidrag**

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med alternativregeln, innebärande att dessa redovisas som bokslutsdisposition.

## **Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är finansiella anläggningstillgångar och resultat från andelar i koncernföretag**

Intäkter vid försäljning av andelar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen.

## **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna belopp är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

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.

## **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt skuldförs i sin helhet när förpliktelsen uppstår, vilket är per den 1 januari årligen. Kostnaden periodiseras över den period som omfattas, det vill säga tolv månader.

## **Leasingavtal**

Företaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal i juridisk person utan istället redovisa leasingkostnaderna linjärt över leasingperioden.

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv.

## 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. 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

I företagets bedömning, vilken är densamma som Wallenstam-koncernens bedömning, används olika direktavkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. Marknadsvärderingar görs i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam varefter värderingen fastställs av koncernens ledning.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägesjustering görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3)

Företagets bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl a:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster
- Förutsättningar på kreditmarknaden

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnationer. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs succesivt i förhållande till hur stor del av fastigheten som har övergått i förvaltning. Wallenstam medverkar årligen i ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Mark och byggrätter, vilka enligt företagets bedömning befinner sig i värderingsnivå 2, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriserna på jämförbar mark och jämförbara byggrätter i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Företagets och tillika Wallenstam-koncernens värderingsmodell:

- + Hyresvärde\*
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Direktavkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- + Lägesjusteringar
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

\*Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra kommande år med avdrag för vakans.

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.

## Övriga materiella anläggningstillgångar

### *Pågående projekt*

Pågående projekt utgörs av direkt hänförliga utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är XX år.

## 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.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

#### *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.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

- den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar klassas in här.

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

#### *Klassificering, efterföljande värdering och vinster - finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

#### *Nedskrivningar - förväntade kreditförluster*

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

#### *Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder*

Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

## **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## **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.

## Skulder

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

## 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 och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalning.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och netto redovisas i balansräkningen. Motsvarande hantering har skett med jämförelsetalen.

## Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

### *Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

### *Förvaltningsfastigheter*

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på beräkning av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav (diskonteringsfaktor) för varje enskild fastighet. Wallenstam genomför interna, kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

### *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 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 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. Kassafloedeprognoser 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

	2022	2021
Ränteintäkter	16	0
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

## NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-219 130	-252 527
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	-87
<b>Summa</b>	<b>-219 130</b>	<b>-252 614</b>

## NOT 4 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-108 289	-142 814
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	22 308	29 420
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	2	0
-Ej avdragsgilla kostnader	-22 310	-29 420
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

## NOT 5 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 370 908	15 354 402
Årets anskaffningar	0	16 506
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 370 908</b>	<b>15 370 908</b>
Ingående avskrivningar	-2 684 601	-2 429 023
Årets avskrivningar	-255 716	-255 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 940 316</b>	<b>-2 684 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 430 592</b>	<b>12 686 307</b>
Bokfört värde byggnader	9 845 460	10 101 175
Bokfört värde mark	2 585 132	2 585 132

## NOT 6 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 989	0
Under året nedlagda utgifter	158 067	47 989
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 056</b>	<b>47 989</b>

## NOT 7 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kundfordringar	12 075	19 712
Reservering för osäkra kundfordringar	-8 842	-19 212
<b>Kundfordringar -netto</b>	<b>3 233</b>	<b>500</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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31 Resultaträkning</u>
Kundfordringar	3 233	500 Hyresintäkter
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 233</b>	<b>500</b>
Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31 Resultaträkning</u>
Koncernskulder	-12 212 134	-12 329 604 Räntekostnader
Leverantörsskulder	-25 656	-48 429 Drift- och förvaltningskostnader
<b>Summa skulder</b>	<b>-12 237 790</b>	<b>-12 378 033</b>

### 2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-25 656
>5 år*	-12 212 134	0	0
	<b>-12 212 134</b>	<b>0</b>	<b>-25 656</b>

### 2021-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	<u>Koncernskulder</u>	<u>skulder</u>	<u>Leverantörsskulder</u>
0-3 månader	0	0	-48 429
>5 år*	-12 329 604	0	0
	<b>-12 329 604</b>	<b>0</b>	<b>-48 429</b>

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



## NOT 8 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Balanserade vinstmedel	109 067	143 081
Årets resultat	-108 289	-142 814
	<u>778</u>	<u>267</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	700	200
i ny räkning balanseras	78	67
	<u>778</u>	<u>267</u>

## NOT 9 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-134 590	-134 590
<b>Summa</b>	<u>-134 590</u>	<u>-134 590</u>

## NOT 10 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar till förmån för koncernföretag	11 035 000	11 035 000
<b>Summa</b>	<u>11 035 000</u>	<u>11 035 000</u>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche  
Ordförande

Martina Wass



# Verifikat

Transaktion 09222115557490392614

## Dokument

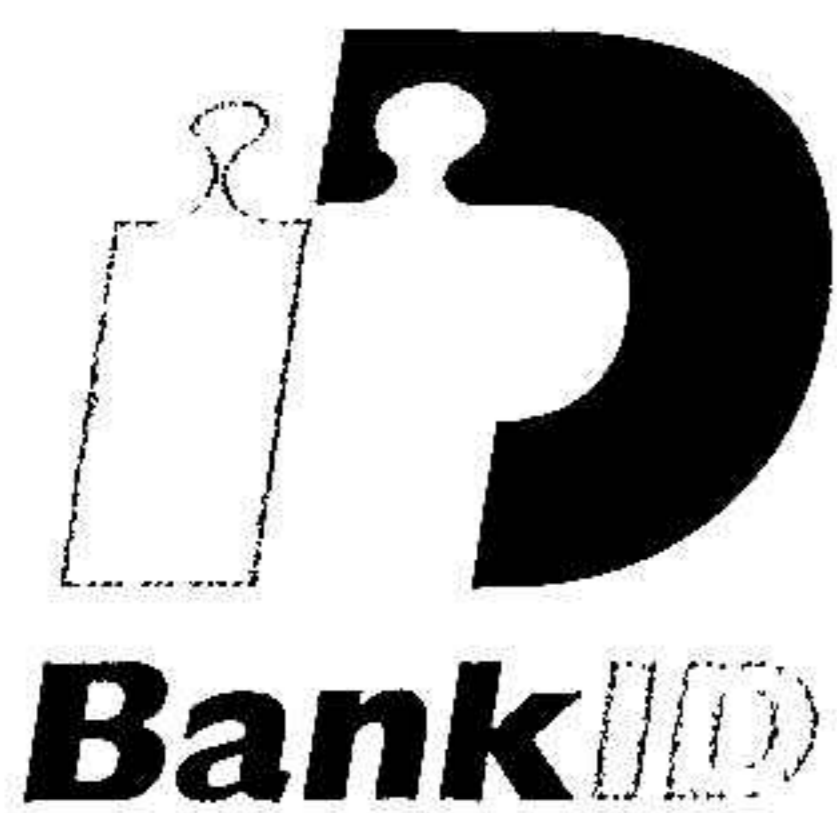
177\_Fastighetsaktiebolaget Härryda Hulebäck 1.604.  
Huvuddokument  
17 sidor  
*Startades 2023-04-05 13:43:27 CEST (+0200) av Susanne  
Ridell (SR)*  
*Färdigställt 2023-04-12 10:54:57 CEST (+0200)*

## Initierare

Susanne Ridell (SR)  
Wallenstam  
*susanne.ridell@wallenstam.se*

## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2023-04-12 10:54:57 CEST (+0200)*

Martina Wass (MW)  
*martina.wass@wallenstam.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2023-04-06 16:19:17 CEST (+0200)*

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>

