

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Wilundia Invest AB**  
556577-7405  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Wilundia Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

  
Göteborg

2025-05-16

**Årsredovisning**  
**och**  
**Koncernredovisning**  
**för**  
**Wilundia Invest AB**  
**556577-7405**  
  
**Räkenskapsåret**  
**2024**

**Innehållsförteckning**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse    | 2  |
| Resultaträkning koncern   | 6  |
| Balansräkning koncern     | 7  |
| Kassaflödesanalys koncern | 9  |
| Resultaträkning           | 10 |
| Balansräkning             | 11 |
| Kassaflöde                | 13 |
| Noter                     | 14 |

Styrelsen och verkställande direktören för Wilundia Invest AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall idka fastighetsförvaltning och förvaltning av aktier och värdehandlingar samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger en lägenhet i Frankrike samt en andel i en bostadsrättsförening i Sälen.

Dotterbolagens verksamhet består av förvaltning av fastigheter främst i Göteborgsregionen dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 likt föregående år påverkats bolaget av en orolig omvärld och sämre konjunktur för många branscher. Bolaget har fortsatt bra uthyrning och låga vakanser, och bedömer efterfrågan på bolagets lokaler som solid. Bolaget har också under 2024 påverkats av höga räntenivåer och högre finansieringskostnader likt 2023, även om det under andra halvan av 2024 märkts av lägre räntenivåer och en något mer stabiliserad marknad trots viss osäkerhet på marknaden. Samtidigt har gynnsamma indexjusteringar samt bra omförhandlingar kompenserat lite för detta. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget har under året förvärvat och tillträtt aktierna i Byggtjänst i Kungälv AB innehållandes fem kommersiella fastigheter. Bolaget har efter tillträdet namnändrats till Wilundia Kungälv AB.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Wilundia Invest AB - koncernens tillgångar uppgick den 31:a december till 496 264 tkr (462 077 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 61 237 tkr (67 627 tkr) och dels med skulder 425 288 tkr (384 239 tkr) varav 392 782 tkr (354 328 tkr) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 20 040 tkr (14 177 tkr).

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av familjen Lundgren, direkt samt via bolag.

### Likviditet

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel uppgick till 8 289 tkr (10 317 tkr).

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bedömningen av konjunkturutvecklingen under 2025 är fortsatt osäker. Den bekymmersamma finansiella situationen för många länder i Europa och i synnerhet Sverige kan innebära inte helt oväsentliga nedåtrisker för konjunkturen i Sverige.

Räntenivåerna under andra halvan av 2024 har sjunkit något och marknaden är något mer stabiliserad. Omvärldsläget påverkar naturligtvis koncernen, men bedömning är att med 95 % av våra intäkter exponerat mot kommersiella kontrakt så lindrar indexhöjningar en stor del av detta. Vi ser inga påtagliga förändringar av uthyrningsgraden eller efterfrågan på lokaler men mer rörelse än tidigare. Vi ser positivt på koncernens förutsättningar att lyckas nå bra resultat även under 2025. Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga, bolaget har bra kassaflöde i befintligt fastighetsbestånd och en hälsosam belåningsgrad.

Vi har genomfört ett förvärv under 2024. Vi hoppas att nuvarande marknad kan skapa fler möjligheter under 2025.

### **Koncernstruktur**

Bolaget är ägare till 100 % av Wilundia AB, org.nr. 556474-1659 som äger Wilundia Backa AB orgnr 556975-9839, Zethos AB, org.nr. 556496-9169, Wilundia Högsbo AB, org.nr. 559136-9854, AB Fotis, orgnr 556722-5478, Wilundia Arendal AB, orgnr 556650-3925, Wilundia Kungälv AB, org.nr. 556099-9483 och 8 st kommanditbolag vilka vardera äger en fastighet i Göteborgsområdet. Wilundia AB är också ägare till Wilundia Fastighetsservice AB, org.nr. 556886-4176, som bedriver fastighetsservice för koncernens fastigheter.

### ***Fastighetsbeståndet***

Koncernen äger 14 st fastigheter (13 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 53 483 kvadratmeter (46 971), fördelat på lokalyta 51 054 (44 542) och bostadsyta 2 429 (2 429). Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 69,6 mkr (60,4 mkr). Hyresvärdet avser avtalad hyra exklusive fakturerade tilläggskostnader för drift, fastighetsskatt etc.

Intern värdering görs årligen av fastighetsbeståndet och beräknas enligt en modell för avkastningsvärde där hänsyn tas till driftsnetto och avkastningskrav. Marknadsvärdet per balansdagen uppgår till 954 000 tkr (866 000 tkr). Marknadsvärdet har beräknats via en intervärdering som genomfördes per 241231, som tillämpar direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall, budget och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Direktavkastningskrav som har använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent.

### **Hållbarhet**

Vi försöker att arbeta på ett hållbart sätt i den möjlighet där det finns förutsättningar. Vi arbetar konstant med ekonomisk och miljömässig hållbarhet genom att använda och hushålla med våra resurser och investeringar på ett effektivt sätt. Vi har bra kontroll på detta genom egen teknisk förvaltning och entreprenadverksamhet såväl som ekonomisk förvaltning.

## Investeringar

### Koncernen

Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 2 347 tkr (4 356 tkr). Detta avser i huvudsak omfattande hyresgäst Anpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll för året uppgick under räkenskapsåret till 8250 tkr (7 888 tkr).

### Moderbolaget

Inga investeringar har gjorts i moderbolaget under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt (Tkr)

|                                   | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Koncernen</b>                  |         |         |         |         |         |
| Nettoomsättning                   | 76 630  | 66 681  | 62 371  | 59 169  | 56 897  |
| Resultat efter finansiella poster | 6 246   | 111     | 6 972   | 30 082  | 15 926  |
| Balansomslutning                  | 496 264 | 462 077 | 475 370 | 512 492 | 511 852 |
| Soliditet (%)                     | 12      | 15      | 17      | 22      | 18      |
| Justerad soliditet (%)            | 51      | 52      | 52      | 53      | 47      |
| Justerad skuldsättningsgrad (%)   | 41      | 40      | 41      | 42      | 47      |
| <b>Moderbolaget</b>               |         |         |         |         |         |
| Nettoomsättning                   | 2       | 6       | 22      | 30      | 14      |
| Resultat efter finansiella poster | 3 798   | 3 235   | 9 358   | 32 865  | -1 124  |
| Balansomslutning                  | 174 145 | 176 763 | 176 874 | 214 171 | 177 518 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                             | Aktie-<br>kapital | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Annat eget kapital<br>inkl. årets resultat | Totalt        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                            |                   |                               |                                            |               |
| Belopp vid årets ingång                     | 121               | 20                            | 67 486                                     | 67 627        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                               |                                            |               |
| Utdelning                                   |                   |                               | -9 800                                     | -9 800        |
| Utdelning extra stämma                      |                   |                               | -200                                       | -200          |
| Årets resultat                              |                   |                               | 3 610                                      | 3 610         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>121</b>        | <b>20</b>                     | <b>61 096</b>                              | <b>61 237</b> |

2025051906177

| <b>Moderbolaget</b>                         | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 121                       | 20                      | 2 295                          | 9 663                     | 12 099        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         |                                |                           |               |
| Utdelning                                   |                           |                         | -9 800                         |                           | -9 800        |
| Utdelning extra stämma                      |                           |                         | -200                           |                           | -200          |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | 9 663                          | -9 663                    | 0             |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 13 565                    | 13 565        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>121</b>                | <b>20</b>               | <b>1 959</b>                   | <b>13 565</b>             | <b>15 664</b> |

Aktiekapitalet består av 10 000 st B-aktier och 100 st C-aktier.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| balanserad vinst                                      | 1 958 633         |
| årets vinst                                           | 13 565 186        |
|                                                       | <b>15 523 819</b> |
| disponeras så att                                     |                   |
| till aktieägarna utdelas 90000 kr per C-aktie, totalt | 9 000 000         |
| till aktieägarna utdelas 300 kr per B-aktie, totalt   | 3 000 000         |
| i ny räkning överföres                                | 3 523 819         |
|                                                       | <b>15 523 819</b> |

**Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen**

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet till 1,9 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrives med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap § 3 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

|                                                                                       | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       |     | 76 630                    | 66 681                    |
| Övriga rörelseintäkter                                                                | 3   | 1 007                     | 1 564                     |
|                                                                                       |     | <b>77 637</b>             | <b>68 245</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Kostnader fastighetsförvaltning                                                       |     | -15 066                   | -14 873                   |
| Övriga externa kostnader                                                              |     | -11 724                   | -10 133                   |
| Personalkostnader                                                                     | 4   | -9 087                    | -9 076                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -15 652                   | -15 844                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                         |     | <b>-51 529</b>            | <b>-49 927</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>26 108</b>             | <b>18 318</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 5   | 222                       | 139                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 6   | 117                       | 135                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 7   | -20 201                   | -18 481                   |
|                                                                                       |     | <b>-19 862</b>            | <b>-18 207</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>6 246</b>              | <b>111</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>6 246</b>              | <b>111</b>                |
| Skatt på årets resultat                                                               |     | -2 713                    | -2 325                    |
| Uppskjuten skatt                                                                      |     | 76                        | 816                       |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>3 610</b>              | <b>-1 398</b>             |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare                                            |     | 3 610                     | -1 398                    |

2025051906178

Koncernens  
Balansräkning  
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

|                                                                                |    |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|---------|---------|
| Materiella anläggningstillgångar                                               |    |         |         |
| Förvaltningsfastigheter (inkl mark)                                            | 8  | 467 908 | 430 045 |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 9  | 12 159  | 12 534  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 1 263   | 934     |
|                                                                                |    | 481 330 | 443 513 |

|                                        |    |         |         |
|----------------------------------------|----|---------|---------|
| Finansiella anläggningstillgångar      |    |         |         |
| Andelar i bostadsrättsförening         | 11 | 1 600   | 1 600   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 5 690   | 8 604   |
| Andra långfristiga fordringar          | 13 | 2       | 2       |
|                                        |    | 7 292   | 10 206  |
| Summa anläggningstillgångar            |    | 488 622 | 453 719 |

Omsättningstillgångar

|                                              |  |       |       |
|----------------------------------------------|--|-------|-------|
| Kortfristiga fordringar                      |  |       |       |
| Kundfordringar                               |  | 576   | 1 713 |
| Aktuella skattefordringar                    |  | 1 127 | 953   |
| Övriga fordringar                            |  | 1 603 | 1 188 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 1 737 | 1 511 |
|                                              |  | 5 043 | 5 366 |

|                             |  |       |       |
|-----------------------------|--|-------|-------|
| Kassa och bank              |  | 2 599 | 2 993 |
| Summa omsättningstillgångar |  | 7 642 | 8 358 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| SUMMA TILLGÅNGAR |  | 496 264 | 462 077 |
|------------------|--|---------|---------|

**Koncernens**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare**

|                                                                    |  |               |               |
|--------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Aktiekapital                                                       |  | 121           | 121           |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |  | 20            | 20            |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                        |  | 61 096        | 67 486        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets<br/>aktieägare</b> |  | <b>61 237</b> | <b>67 627</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |  | <b>61 237</b> | <b>67 627</b> |

**Avsättningar**

|                                   |    |              |               |
|-----------------------------------|----|--------------|---------------|
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 14 | 9 739        | 10 211        |
|                                   |    | <b>9 739</b> | <b>10 211</b> |

**Långfristiga skulder**

|                             |    |                |           |
|-----------------------------|----|----------------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 204 410        | 0         |
| Övriga skulder              |    | 194            | 71        |
|                             |    | <b>204 604</b> | <b>71</b> |

**Kortfristiga skulder**

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Checkräkningskredit                          | 16 | 0              | 1 280          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15 | 187 372        | 354 328        |
| Leverantörsskulder                           |    | 2 558          | 3 490          |
| Skulder till ägare                           |    | 8 001          | 10 427         |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 3 369          | 1 556          |
| Övriga skulder                               |    | 11 451         | 5 457          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 7 933          | 7 630          |
|                                              |    | <b>220 684</b> | <b>384 168</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**496 264                      462 077**

2025051906179

| Koncernens                                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Kassaflödesanalys                                                            |     |                           |                           |
| Tkr                                                                          |     |                           |                           |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Den löpande verksamheten                                                     |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                              |     | 26 108                    | 18 318                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m                      | 18  | 15 652                    | 15 845                    |
| Erhållen ränta                                                               |     | 117                       | 135                       |
| Erlagd ränta                                                                 |     | -20 382                   | -18 466                   |
| Erhållna utdelningar                                                         |     | 51                        | 96                        |
| Betald skatt                                                                 |     | -1 506                    | -1 751                    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital |     | 20 040                    | 14 177                    |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |     |                           |                           |
| Förändring kundfordringar                                                    |     | 3 175                     | -905                      |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                        |     | -617                      | 359                       |
| Förändring leverantörsskulder                                                |     | -933                      | 1 231                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                           |     | -3 434                    | 3 187                     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |     | 18 231                    | 18 049                    |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Investeringsverksamheten                                                     |     |                           |                           |
| Förvärv av förvaltningsfastighet                                             |     | -48 483                   | 0                         |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                             |     | -4 425                    | -4 925                    |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                              |     | 0                         | 44                        |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar                       |     | -525                      | -2 898                    |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                             |     | 3 610                     | 2 815                     |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |     | -49 823                   | -4 964                    |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Finansieringsverksamheten                                                    |     |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                 |     | 47 000                    | 55                        |
| Amortering av lån                                                            |     | -9 422                    | -8 819                    |
| Utbetald utdelning                                                           |     | -5 100                    | -7 946                    |
| Förändring checkräkningskredit                                               |     | -1 280                    | 82                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |     | 31 198                    | -16 628                   |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                             |     | -394                      | -3 543                    |
|                                                                              |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                               |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                               |     | 2 993                     | 6 536                     |
| Likvida medel vid årets slut                                                 |     | 2 599                     | 2 993                     |

**Moderbolagets**  
**Resultaträkning**  
Tkr

|                                                                                       | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       | 19  | 2                         | 6                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                                | 3   | 198                       | 185                       |
|                                                                                       |     | <b>200</b>                | <b>191</b>                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                              |     | -515                      | -447                      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -279                      | -164                      |
|                                                                                       |     | <b>-794</b>               | <b>-611</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>-594</b>               | <b>-420</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                                | 20  | 13 000                    | 12 000                    |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 5   | 222                       | 139                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 7   | -8 829                    | -8 484                    |
|                                                                                       |     | <b>4 393</b>              | <b>3 655</b>              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>3 799</b>              | <b>3 235</b>              |
| Bokslutsdispositioner                                                                 | 21  | 11 325                    | 7 342                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>15 124</b>             | <b>10 577</b>             |
| Skatt på årets resultat                                                               |     | -1 559                    | -914                      |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>13 565</b>             | <b>9 663</b>              |

| Moderbolagets                           | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Balansräkning                           |        |            |            |
| Tkr                                     |        |            |            |
| TILLGÅNGAR                              |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                   |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar        |        |            |            |
| Byggnader och mark                      | 8      | 6 316      | 6 480      |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9      | 459        | 0          |
|                                         |        | 6 775      | 6 480      |
| Finansiella anläggningstillgångar       |        |            |            |
| Andelar i koncernföretag                | 22, 23 | 160 000    | 160 000    |
| Andelar i bostadsrättsförening          | 11     | 1 600      | 1 600      |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | 12     | 5 690      | 8 604      |
|                                         |        | 167 290    | 170 204    |
| Summa anläggningstillgångar             |        | 174 065    | 176 684    |
| Omsättningstillgångar                   |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                 |        |            |            |
| Övriga fordringar                       |        | 17         | 17         |
|                                         |        | 17         | 17         |
| Kassa och bank                          |        |            |            |
|                                         |        | 63         | 62         |
| Summa omsättningstillgångar             |        | 80         | 79         |
| SUMMA TILLGÅNGAR                        |        | 174 145    | 176 763    |

**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

24, 25

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

121

121

Reservfond

20

20

**141**

**141**

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

1 959

2 295

Årets resultat

13 565

9 663

**15 524**

**11 958**

**Summa eget kapital**

**15 665**

**12 099**

**Obeskattade reserver**

1 537

1 480

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15

467

0

Skulder till koncernföretag

26

145 756

151 804

**Summa långfristiga skulder**

**146 223**

**151 804**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

16

0

1 280

Skulder till kreditinstitut

15

77

976

Skulder till ägare

8 001

7 427

Aktuella skatteskulder

2 323

1 031

Övriga skulder

28

29

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

291

637

**Summa kortfristiga skulder**

**10 720**

**11 380**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**174 145**

**176 763**

2025051906181

| Moderbolagets                                                              | Not | 2024-01-01  | 2023-01-01  |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Kassaflödesanalys                                                          |     | -2024-12-31 | -2023-12-31 |
| Tkr                                                                        |     |             |             |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                            |     |             |             |
| Rörelseresultat                                                            |     | -594        | -420        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                        | 18  | 279         | 164         |
| Erhållna utdelningar                                                       |     | 51          | 96          |
| Erhållen ränta                                                             |     | 226         | 0           |
| Erlagd ränta                                                               |     | -8 829      | -8 469      |
| Betald skatt                                                               |     | -267        | -11         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital |     | -9 134      | -8 640      |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                      |     |             |             |
| Förändring av kortfristiga skulder                                         |     | -675        | 67          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                   |     | -9 809      | -8 573      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                            |     |             |             |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                           |     | -574        | 0           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                          |     | -525        | -2 898      |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                           |     | 3 609       | 2 815       |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                   |     | 2 510       | -83         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                           |     |             |             |
| Upptagna lån                                                               |     | 19 728      | 17 174      |
| Amortering av lån                                                          |     | -6 048      | -727        |
| Förändring checkräkningskredit                                             |     | -1 280      | 82          |
| Utbetald utdelning                                                         |     | -5 100      | -7 946      |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                  |     | 7 300       | 8 583       |
| Årets kassaflöde                                                           |     | 1           | -73         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                      |     |             |             |
| Likvida medel vid årets början                                             |     | 62          | 135         |
| Likvida medel vid årets slut                                               |     | 63          | 62          |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

Wilundia Invest AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 23. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter, i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### Tjänsteuppdrag

För utförda tjänsteuppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

2025051906182

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Stommar, grund                          | 100-140 år |
| Fasader                                 | 50-60 år   |
| Tak                                     | 30-60 år   |
| Installationer                          | 30-40 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år       |
| Hyresgäst Anpassningar lokal            | 10-15 år   |
| Hyresgäst Anpassningar lägenhet         | 20 år      |
| Byggnadsinventarier                     | 10-15 år   |
| Maskininventarier                       | 20 år      |
| Markanläggning                          | 20 år      |

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

#### Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Bolagets andelar i onoterade aktier redovisas till anskaffningsvärde. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

#### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgifterna är betalda.

#### **Intäkter**

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

#### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### **Materiella anläggningstillgångar**

I moderföretaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Koncernens nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Eget kapital, justerat med fastigheternas marknadsvärde (efter avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Justerad skuldsättningsgrad

Koncernens nettoskuld till kreditinstitut/fastigheternas marknadsvärde.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

#### **Koncernen**

För uppskattningar och bedömningar kopplat till värdering av fastigheter, se not 8.

#### **Moderbolaget**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på andelar i koncernföretag

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för andelar i koncernföretag och fordringar på koncernföretag. Inget nedskrivningsbehov finns för 2024.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

|                                  | 2024         | 2023         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Försäkringsersättning            | 147          | 100          |
| Övriga intäkter och ersättningar | 1 806        | 1 464        |
|                                  | <b>1 953</b> | <b>1 564</b> |

**Moderbolaget**

|                                  | 2024       | 2023       |
|----------------------------------|------------|------------|
| Övriga intäkter och ersättningar | 198        | 185        |
|                                  | <b>198</b> | <b>185</b> |

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

|                               | 2024      | 2023      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |           |           |
| Kvinnor                       | 2         | 2         |
| Män                           | 8         | 8         |
|                               | <b>10</b> | <b>10</b> |

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

|                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------|------------|------------|
| Erhållna utdelningar  | 51         | 96         |
| Intäkter värdepapper  | 3 994      | 2 815      |
| Kostnader värdepapper | -3 824     | -2 772     |
|                       | <b>222</b> | <b>139</b> |

**Moderbolaget**

|                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------|------------|------------|
| Erhållna utdelningar  | 51         | 96         |
| Intäkter värdepapper  | 3 994      | 2 815      |
| Kostnader värdepapper | -3 824     | -2 772     |
|                       | <b>222</b> | <b>139</b> |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

|                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter externa | 117        | 135        |
|                       | <b>117</b> | <b>135</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader externa | -20 195        | -18 466        |
| Kursdifferenser        | -6             | -15            |
|                        | <b>-20 201</b> | <b>-18 481</b> |

**Moderbolaget**

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -8 291        | -7 575        |
| Räntekostnader externa        | -532          | -894          |
| Kursdifferenser               | -6            | -15           |
|                               | <b>-8 829</b> | <b>-8 484</b> |

**Not 8 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 535 188         | 535 724         |
| Årets aktivering                                | 2 120           | 4 356           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | -4 891          |
| Genom förvärv                                   | 49 045          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>586 354</b>  | <b>535 188</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -156 221        | -147 898        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 4 848           |
| Årets avskrivningar                             | -12 899         | -13 170         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-169 120</b> | <b>-156 221</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 51 077          | 51 480          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -403            | -403            |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>50 674</b>   | <b>51 077</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>467 908</b>  | <b>430 045</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Marknadsvärden                                  | 954 000         | 866 000         |
| Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige       | 411 642         | 382 529         |
|                                                 | <b>411 642</b>  | <b>382 529</b>  |

Intern värdering görs årligen av fastighetsbeståndet och beräknas enligt en modell för avkastningsvärde där hänsyn tas till driftsnetto och avkastningskrav. Marknadsvärdet per balansdagen uppgår till 954 000 tkr (866 000 tkr)

Marknadsvärdet har beräknats via en intervärdering som genomfördes per 241231, som tillämpar direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall, budget och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader.

Direktavkastningskrav som har använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent.

### Moderbolaget

|                                                 | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 203         | 8 203         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 203</b>  | <b>8 203</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 723        | -1 559        |
| Årets avskrivningar                             | -164          | -164          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 887</b> | <b>-1 723</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 316</b>  | <b>6 480</b>  |

### Not 9 Inventarier, byggnadsinventarier, verktyg och installationer Koncernen

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 729         | 23 160         |
| Inköp                                           | 1 976          | 569            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -346           | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 359</b>  | <b>23 729</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 195        | -8 923         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 346            | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -2 351         | -2 272         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 200</b> | <b>-11 195</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 159</b>  | <b>12 534</b>  |

2025051906185

**Moderbolaget**

|                                                 | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 310         | 310         |
| Inköp                                           | 574         | 0           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -310        | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>574</b>  | <b>310</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -310        | -310        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 310         | 0           |
| Årets avskrivningar                             | -115        | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-115</b> | <b>-310</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>459</b>  | <b>0</b>    |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

|                                    | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 934          | 934        |
| Under året nedlagda kostnader      | 329          | 0          |
| <b>Utgående nedlagda kostnader</b> | <b>1 263</b> | <b>934</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>1 263</b> | <b>934</b> |

**Not 11 Andelar i bostadsrättsförening  
Koncernen**

|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 600        | 1 600        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 600        | 1 600        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 604        | 8 478        |
| Tillkommande värdepapper                        | 525          | 2 898        |
| Avgående värdepapper                            | -3 439       | -2 772       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 690</b> | <b>8 604</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 690</b> | <b>8 604</b> |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 604        | 8 478        |
| Tillkommande värdepapper                        | 525          | 2 898        |
| Avgående värdepapper                            | -3 439       | -2 772       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 690</b> | <b>8 604</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 690</b> | <b>8 604</b> |

Inga värdepapper per 20241231 avser marknadsnoterat innehav.

**Not 13 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2          | 2          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2</b>   | <b>2</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2</b>   | <b>2</b>   |

Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen

2024-12-31

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
|                                          | Uppskjuten skatteskuld |
| Byggnader och mark, temporära skillnader | 3 559                  |
| Obeskattade reserver                     | 6 180                  |
|                                          | 9 739                  |

2023-12-31

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
|                                          | Uppskjuten skatteskuld |
| Byggnader och mark, temporära skillnader | 4 412                  |
| Obeskattade reserver                     | 5 799                  |
|                                          | 10 211                 |

Förändring av uppskjuten skatt

|                                          |                         |                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                          | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
| Byggnader och mark, temporära skillnader | 4 412                   | -853                     | 3 559                   |
| Obeskattade reserver                     | 5 799                   | 381                      | 6 180                   |
|                                          | 10 211                  | -472                     | 9 739                   |

Not 15 Långfristiga skulder  
Koncernen

Omklassificering har skett av de skulder som har slutförfallodag under 2025.  
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder.  
Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.  
Inga banklån i koncernen innehåller kovenanter.

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Amortering inom 1 år   | 187 372    | 354 328    |
| Amortering inom 2-5 år | 204 410    | 0          |
| Amortering efter 5 år  | 0          | 0          |
|                        | 391 782    | 354 328    |

Moderbolaget

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
|                             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Amortering inom 1 år        | 77         | 976        |
| Amortering inom 2 till 5 år | 467        | 0          |
| Amortering efter 5 år       | 0          | 0          |
|                             | 544        | 976        |

**Not 16 Checkräkningskredit  
Koncernen**

|                                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 1 000      | 2 500      |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 1 280      |

**Moderbolaget**

|                                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 0          | 1 500      |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 1 280      |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

|                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Förinbetalda hyror      | 3 672      | 3 121      |
| Upplupna räntekostnader | 1 468      | 2 033      |
| Upplupna semesterlöner  | 737        | 717        |
| Övriga poster           | 2 056      | 1 759      |
|                         | 7 933      | 7 630      |

**Moderbolaget**

|                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 287        | 637        |
| Övriga poster           | 4          | 0          |
|                         | 291        | 637        |

**Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde mm  
Koncernen**

|               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 15 652     | 15 845     |
|               | 15 652     | 15 845     |

**Moderbolaget**

|               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 279        | 164        |
|               | 279        | 164        |

2025051906187

**Not 19 Moderbolagets transaktioner med närstående  
Moderbolaget**

Inköp och försäljning mellan närstående företag  
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.

|                  | 2024 | 2023 |
|------------------|------|------|
| Inköp, tkr       | 0    | 0    |
| Försäljning, tkr | 198  | 185  |
|                  | 198  | 185  |

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.  
Under året har VD:s bolag fakturerat koncernbolag, Wilundia AB, med 3 263 tkr (2 478 tkr) och övriga ledamöter 800 tkr (400 tkr).

**Not 20 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

|                       | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| Anteciperad utdelning | 13 000 | 12 000 |
|                       | 13 000 | 12 000 |

**Not 21 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

|                                  | 2024   | 2023   |
|----------------------------------|--------|--------|
| Erhållna koncernbidrag           | 11 382 | 8 822  |
| Förändring av periodiseringsfond | 0      | -1 480 |
| Överavskrivningar                | -57    | 0      |
|                                  | 11 325 | 7 342  |

**Not 22 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

|                                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 160 000    | 160 000    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 160 000    | 160 000    |
| Utgående redovisat värde                 | 160 000    | 160 000    |

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

| <b>Namn</b>                   | <b>Kapital-<br/>andel %</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>241231</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>231231</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Wilundia AB                   | 100                         | 160 000                             | 160 000                             |
| KB Blåregnet                  | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| KB Yxan                       | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| KB Rud 53:2                   | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| KB Älvsborgsbron              | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| Wilundia Fastighetsservice AB | 100                         |                                     |                                     |
| Zethos AB                     | 100                         |                                     |                                     |
| KB Nord 62                    | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| AB Fotis                      | 100                         |                                     |                                     |
| Wilundia Backa AB             | 100                         |                                     |                                     |
| KB Olskroken 35:12            | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| KB Spensa 35:13               | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| KB Trianon                    | Komplementärlott            |                                     |                                     |
| Wilundia Högsbo AB            | 100                         |                                     |                                     |
| Wilundia Arendal AB           | 100                         |                                     |                                     |
| Wilundia Kungälv AB           | 100                         |                                     |                                     |
|                               |                             | <b>160 000</b>                      | <b>160 000</b>                      |

|                               | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|-------------------------------|---------------|-------------|
| Wilundia AB                   | 556474-1659   | Göteborg    |
| KB Blåregnet                  | 916560-4951   | Göteborg    |
| KB Yxan                       | 916444-8699   | Göteborg    |
| KB Rud 53:2                   | 916561-5981   | Göteborg    |
| KB Älvsborgsbron              | 969698-6893   | Göteborg    |
| Wilundia Fastighetsservice AB | 556886-4176   | Göteborg    |
| Zethos AB                     | 556496-9169   | Göteborg    |
| KB Nord 62                    | 916851-8513   | Göteborg    |
| AB Fotis                      | 556722-5478   | Göteborg    |
| Wilundia Backa AB             | 556975-9839   | Göteborg    |
| KB Olskroken 35:12            | 969660-2540   | Göteborg    |
| KB Spensa 35:13               | 969720-3850   | Göteborg    |
| KB Trianon                    | 916563-6383   | Göteborg    |
| Wilundia Högsbo AB            | 559136-9854   | Göteborg    |
| Wilundia Arendal AB           | 556650-3925   | Göteborg    |
| Wilundia Kungälv AB           | 556099-9483   | Göteborg    |

2025051906188

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**  
**Moderbolaget**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**  
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| balanserad vinst                                      | 1 958 633         |
| årets vinst                                           | 13 565 186        |
|                                                       | <b>15 523 819</b> |
| disponeras så att                                     |                   |
| till aktieägarna utdelas 90000 kr per C-aktie, totalt | 9 000 000         |
| till aktieägarna utdelas 300 kr per B-aktie, totalt   | 3 000 000         |
| i ny räkning överföres                                | 3 523 819         |
|                                                       | <b>15 523 819</b> |

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde**  
**Moderbolaget**

|                | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|----------------|-----------------|----------------|
| Namn           |                 |                |
| Antal B-Aktier | 10 000          | 11,94          |
| Antal C-Aktier | 100             | 11,94          |
|                | <b>10 100</b>   |                |

**Not 26 Lån från koncernbolag**  
**Moderbolaget**

2024-12-31      2023-12-31

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans        | 151 804        | 153 759        |
| Nya lån                | 0              | 0              |
| Amorteringar           | -6 048         | -1 955         |
| <b>Utgående balans</b> | <b>145 756</b> | <b>151 804</b> |

**Not 27 Ställda säkerheter**  
**Koncernen**

|                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avseende skulder till kreditinstitut</b> |                |                |
| Fastighetsinteckningar                      | 427 255        | 427 255        |
|                                             | <b>427 255</b> | <b>427 255</b> |
| <b>För övriga engagemang</b>                |                |                |
| Avser andel i bostadsrättsförening          | 1 600          | 1 600          |
|                                             | <b>1 600</b>   | <b>1 600</b>   |

**Moderbolaget**

|                                    | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>För övriga engagemang</b>       |              |              |
| Avser andel i bostadsrättsförening | 1 600        | 1 600        |
|                                    | <b>1 600</b> | <b>1 600</b> |

**Not 28 Eventualförpliktelser**  
**Koncernen**

Wilundia AB har en obegränsad borgen för dotterbolagens kreditengagemang som per 241231 uppgår till 312 055 tkr (297 575 tkr).

**Moderbolaget**

Wilundia Invest har borgensåtagande för Wilundia Backa AB och Wilundia Högsbo AB om totalt 46 211 tkr (48 211 tkr).

2025051906189

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Lundgren  
Verkställande direktör

Gunvor Lundgren  
Ordförande

Christer Lundgren

Lars Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

WILUNDIA INVEST AB 556577-7405 Sverige

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Signerat med Svenskt BankID</u>                   | <u>2025-04-29 09:51:01 UTC</u> |
| Undertecknare                                        | Datum                          |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LUNDGREN |                                |
| Anders Lundgren                                      |                                |
|                                                      | Leveranskanal: E-post          |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Signerat med Svenskt BankID</u>                   | <u>2025-04-29 12:40:59 UTC</u> |
| Undertecknare                                        | Datum                          |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNVOR LUNDGREN |                                |
| Gunvor Lundgren                                      |                                |
|                                                      | Leveranskanal: E-post          |

|                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Signerat med Svenskt BankID</u>                     | <u>2025-04-29 09:48:00 UTC</u> |
| Undertecknare                                          | Datum                          |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER LUNDGREN |                                |
| Christer Lundgren                                      |                                |
|                                                        | Leveranskanal: E-post          |

|                                                    |                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Signerat med Svenskt BankID</u>                 | <u>2025-04-29 09:27:09 UTC</u> |
| Undertecknare                                      | Datum                          |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LUNDGREN |                                |
| Lars Lundgren                                      |                                |
|                                                    | Leveranskanal: E-post          |

BENGT KRON Sverige

|                                                 |                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Signerat med Svenskt BankID</u>              | <u>2025-04-29 12:48:35 UTC</u> |
| Undertecknare                                   | Datum                          |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON |                                |
| Bengt Kron                                      |                                |
|                                                 | Leveranskanal: E-post          |

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wilundia Invest AB, org.nr 556577-7405

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wilundia Invest AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wilundia Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vidimeras Göteborg 250617

Susanne Lundhult

0733212305

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-29 12:48:05 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061615081

SL