

Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 284 AB

Organisationsnummer: 559086-9847
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Göteborg

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-04-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av

Martina Wass
Styrelseledamot
2026-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 18:6 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 228 AB, org.nr 559083-5277.

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

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

Företaget ingår i inkomstskatterättslig kommission (och även i en mervärdesskattegrupp). Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagets resultat hos moderföretaget, Wallenstam AB, i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	24 374	23 955	13 474	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 257	745	-2 719	-4 314
Soliditet (%)	0,7	0,6	0,4	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	77	0	50 077
Belopp vid årets utgång	50 000	77	0	50 077

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	77
Årets resultat	0
Medel att disponera	77

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	77
Summa	77

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		24 374 239	23 955 063
Övriga rörelseintäkter		75 768	601 974
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		24 450 007	24 557 037
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 134 916	-5 555 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 501 785	-7 020 970
Övriga rörelsekostnader		-83 781	-587 387
Summa rörelsekostnader		-13 720 482	-13 164 192
Rörelseresultat		10 729 525	11 392 845
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 705	19 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 473 935	-10 666 983
Summa finansiella poster		-8 472 230	-10 647 633
Resultat efter finansiella poster		2 257 295	745 212
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-610 746	-962 699
Övriga bokslutsdispositioner		-1 646 549	217 487
Summa bokslutsdispositioner		-2 257 295	-745 212
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	1 772 301	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 772 301	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	308 757 302	314 751 418
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	5 241 350	6 243 185
Inventarier, verktyg och installationer	7	189 373	250 701
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	25 592 101	24 344 434
Summa materiella anläggningstillgångar		339 780 126	345 589 738
Summa anläggningstillgångar		341 552 427	345 589 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 106	106 080
Övriga fordringar		244 940	174 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 562	44 229
Summa kortfristiga fordringar		399 608	324 971
Summa omsättningstillgångar		399 608	324 971
SUMMA TILLGÅNGAR		341 952 035	345 914 709

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77	77
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		77	77
Summa eget kapital		50 077	50 077
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		3 154 640	2 543 895
Summa obeskattade reserver		3 154 640	2 543 895
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		336 249 706	340 932 876
Summa långfristiga skulder		336 249 706	340 932 876
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		316 870	275 933
Övriga skulder		25 001	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 155 741	2 061 928
Summa kortfristiga skulder		2 497 612	2 387 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	341 952 035	345 914 709

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5 år
Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktieföretag, med säte i Göteborg.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-8 462 636	-10 655 528

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

	2025-12-31	2024-12-31
Omklassificeringar	1 833 415	0
Utgående anskaffningsvärden	1 833 415	0
Årets avskrivningar	-61 114	0
Utgående avskrivningar	-61 114	0
Redovisat värde	1 772 301	0

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 399 360	316 674 530
Inköp	0	5 623 922
Omklassificeringar	383 393	2 100 908
Utgående anskaffningsvärden	324 782 753	324 399 360
Ingående avskrivningar	-9 647 942	-3 357 127
Årets avskrivningar	-6 377 509	-6 290 815
Utgående avskrivningar	-16 025 451	-9 647 942
Redovisat värde	308 757 302	314 751 418

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 919 010	5 006 274
Inköp	0	645 273
Omklassificeringar	0	1 267 463
Utgående anskaffningsvärden	6 919 010	6 919 010
Ingående avskrivningar	-675 825	-1 463
Årets avskrivningar	-1 001 835	-674 362
Utgående avskrivningar	-1 677 660	-675 825
Redovisat värde	5 241 350	6 243 185

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 639	269 739
Inköp	0	36 900
Utgående anskaffningsvärden	306 639	306 639
Ingående avskrivningar	-55 938	-145
Årets avskrivningar	-61 328	-55 793
Utgående avskrivningar	-117 266	-55 938
Redovisat värde	189 373	250 701

Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 344 434	24 751 491
Nedlagda utgifter	3 516 958	3 626 554
Omklassificeringar	-2 269 291	-4 033 611
Utgående anskaffningsvärden	25 592 101	24 344 434
Redovisat värde	25 592 101	24 344 434

Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000
<i>(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)</i>	<i>300 000 000</i>	<i>300 000 000</i>
Summa ställda säkerheter	300 000 000	300 000 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02.

Marina Fritsche
Marina Fritsche
Styrelseordförande
2026-03-24

Martina Wass
Martina Wass
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

Henrik Blom
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 284 AB, org.nr 559086-9847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 284 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 284 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter 284 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wallenstam Fastigheter 284 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter 284 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg 2026-03-27

KPMG AB

Henrik Blom

Henrik Blom

Auktoriserad revisor