

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 204 AB

Organisationsnummer: 559083-5020  
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 18:3 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 188 AB, org.nr 559080-2699.

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 ett 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)	20 451	20 427	20 422	19 872
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 372	2 108	2 531	6 665
Soliditet (%)	0,4	0,2	0,2	1,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	25	0	50 025
Belopp vid årets utgång	50 000	26	0	50 026

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	26
Årets resultat	0
<b>Medel att disponera</b>	<b>26</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	26
<b>Summa</b>	<b>26</b>

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		20 451 337	20 427 482
Övriga rörelseintäkter		40 006	43 993
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 491 343</b>	<b>20 471 475</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 286 006	-4 883 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 312 165	-5 254 722
Övriga rörelsekostnader		-38 779	-60 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 636 950</b>	<b>-10 198 856</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 854 393</b>	<b>10 272 619</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	1 297 307	3 801 935
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 780 180	-11 966 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 482 858</b>	<b>-8 164 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 371 535</b>	<b>2 108 455</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-463 833	-157 994
Övriga bokslutsdispositioner		-2 907 702	-1 950 461
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 371 535</b>	<b>-2 108 455</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	1 613 309	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 613 309</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	236 696 326	241 747 955
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 181 228	1 336 572
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 494	85 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	22 381 513	21 460 678
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>260 309 561</b>	<b>264 630 390</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	2 767 992	180 646
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 767 992</b>	<b>180 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>264 690 862</b>	<b>264 811 036</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 437	25 001
Övriga fordringar		27 293	24 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 976	45 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 706</b>	<b>95 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>64 706</b>	<b>95 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 755 568</b>	<b>264 906 310</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26	25
Årets resultat		0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26</b>	<b>25</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 026</b>	<b>50 025</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 189 532	725 698
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 189 532</b>	<b>725 698</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		260 068 000	260 068 000
Leverantörsskulder		204 799	261 574
Skatteskulder		0	214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 243 211	3 800 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>263 516 010</b>	<b>264 130 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>264 755 568</b>	<b>264 906 310</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5 år
Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 och 50 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. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntetäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	1 297 307	3 801 935

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

	2025-12-31	2024-12-31
Omklassificeringar	1 668 940	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 668 940</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-55 631	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-55 631</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 613 309</b>	<b>0</b>

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	257 226 593	257 125 567
Omklassificeringar	14 870	101 026
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>257 241 463</b>	<b>257 226 593</b>
Ingående avskrivningar	-15 478 638	-10 413 950
Årets avskrivningar	-5 066 499	-5 064 688
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-20 545 137</b>	<b>-15 478 638</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>236 696 326</b>	<b>241 747 955</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 566 693	1 566 693
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 566 693</b>	<b>1 566 693</b>
Ingående avskrivningar	-230 121	-74 776
Årets avskrivningar	-155 344	-155 345
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-385 465</b>	<b>-230 121</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 181 228</b>	<b>1 336 572</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	173 453	173 453
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>173 453</b>	<b>173 453</b>
Ingående avskrivningar	-88 268	-53 578
Årets avskrivningar	-34 691	-34 690
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-122 959</b>	<b>-88 268</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 494</b>	<b>85 185</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 460 678	20 475 124
Nedlagda utgifter	2 641 384	1 088 804
Omklassificeringar	-1 720 549	-103 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 381 513</b>	<b>21 460 678</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 381 513</b>	<b>21 460 678</b>

**Not 9. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	180 646	0
Tillkommande fordringar	21 552 377	19 558 299
Reglerade fordringar	-18 965 031	-19 377 653
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 767 992</b>	<b>180 646</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 767 992</b>	<b>180 646</b>

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	260 068 000	260 068 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>260 068 000</b>	<b>260 068 000</b>

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02.

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

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

*Caroline Johansson*  
Caroline Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 204 AB, org.nr 559083-5020

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 204 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 204 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 204 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 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 204 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 204 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 ersättningskyldighet 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

*Caroline Johansson*

Caroline Johansson

Auktoriserad revisor