

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 144 AB

Organisationsnummer: 559024-4371  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

2025-04-30 Göteborg



Martina Wass  
Styrelseledamot



# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 144 AB

Organisationsnummer: 559024-4371  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

ank=20250520:2025052100224



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Storegården 1:70 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Bostad AB, org.nr 556138-8645.

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

Företaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

##### Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1	1	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	0	-502	-558
Balansomslutning (tkr)	27 793	27 789	27 789	27 789
Soliditet (%)	100,0	100,0	0,0	0,0

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	27 753 159
Årets resultat	-11 567
<b>Summa</b>	<b>27 741 592</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	27 741 592
<b>Summa</b>	<b>27 741 592</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		1 280	1 201
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 280</b>	<b>1 201</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-15 875	-1 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 875</b>	<b>-1 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 595</b>	<b>-299</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27	16
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>27</b>	<b>16</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 568</b>	<b>-283</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 568</b>	<b>-283</b>
Skatt på årets resultat	5	3 001	58
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 567</b>	<b>-225</b>

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.



## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	27 696 575	27 696 575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	92 083	92 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 788 658</b>	<b>27 788 658</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	1 175	416
Uppskjuten skattefordran	9	3 059	58
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 234</b>	<b>474</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 792 892</b>	<b>27 789 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 792 892</b>	<b>27 789 133</b>

ank=20250520:2025052100226

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	10		
<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		27 753 159	27 739 357
Årets resultat		-11 567	-224
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>27 741 592</b>	<b>27 739 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 791 592</b>	<b>27 789 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 300	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 300</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 792 892</b>	<b>27 789 133</b>



## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid föregående års ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>27 236 199</b>	<b>501 258</b>	<b>27 787 457</b>
Balanseras i ny räkning		501 258	-501 258	0
Erhållna aktieägartillskott		1 900		1 900
Årets resultat			-225	-225
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>27 739 357</b>	<b>-224</b>	<b>27 789 133</b>
Balanseras i ny räkning		-224	224	0
Erhållna aktieägartillskott		14 027		14 027
Årets resultat			-11 567	-11 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>27 753 159</b>	<b>-11 567</b>	<b>27 791 592</b>

ank=20250520:2025052100227

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-14 595	-299
Erhållen ränta		0	16
Erhållen utdelning		27	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-14 568</b>	<b>-283</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelseskulder		1 300	-1 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 268</b>	<b>-1 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		14 027	1 900
Förändringar av fordringar till koncernföretag		-759	-416
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>13 268</b>	<b>1 484</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

### **Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

##### Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Adressen till huvudkontoret är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungssportsavenyn 2.

Denna årsredovisning godkänns för utfärdande samtidigt som undertecknandet nedan.

##### Grunden för rapportens upprättande

Företaget har upprättat årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Företaget tillämpar frivilligt RFR 2 enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då företaget är ett dotterföretag till Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som tillämpar IFRS Redovisningsstandarder i dess koncernredovisning.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och IFRIC så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Företagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilken även är företagets rapporteringsvaluta, varför den finansiella rapporten upprättats i svenska kronor. Om inget annat anges är samtliga belopp i kronor (kr).

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden om ej annat framgår av nedanstående kommentarer eller noter. Kvittningar av skulder och fordringar samt av intäkter och kostnader görs endast om så krävs och tillåts.

#### *Intäkter*

##### Hyresintäkter

Nettoomsättning är hyresintäkter från förvaltningsfastigheter som redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Bostäder är fullt uthyrda. Lokaler blir i huvudsak endast lediga i korta perioder mellan hyresgäster. De driftkostnader som då uppkommer i fastigheten är högst begränsade varför det inte föreligger några väsentliga direkta driftkostnader som ej genererar intäkter. Reservering av hyresfordringar enligt beskriven princip nedan redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

##### Ränteintäkter

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

Samtliga koncernföretag belastas med dess andel av koncernens räntekostnad utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntan till 3,25 % och därefter sänktes den i två steg till 3,1 % och 2,8 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

#### *Skatter*

##### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt i företaget är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde och uppkommer framför allt på grund av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

##### *Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter*

Då försäljning av företagets fastighet/er kan ske på fler sätt än som förvaltningsfastighet lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet i egenskap av förvaltningsfastighet utifrån affärsskäl.

##### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

Redovisat värde för anläggningstillgångar prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högre av det verkliga värdet reducerat med försäljningskostnader för en tillgång och dess nyttjandevärde.

##### *Finansiella instrument*

###### *Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar*

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

###### *Klassificering och efterföljande värdering*

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat - skuldinstrumentinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat - eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar och skulder klassas in under värderingen till upplupet anskaffningsvärde.

##### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

## Not 2. Finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker; marknadsrisk (avseende ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras inom ramen för den finanspolicy som antagits av Wallenstam-koncernens styrelse.

### Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar företagets finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån från Wallenstam AB. Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 40,8 tkr vid en ränteförändring om +/- 1 %.

Wallenstam-koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar koncernen aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig i huvudsak över en tioårsperiod med en avvägd jämn fördelning.

### Kreditrisk

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar. Företaget har ingen pant som säkerhet. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser, varför varje ny kund följs upp och analyseras exempelvis genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag. I enlighet med Wallenstam-koncernens kreditpolicy krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler. Vidare begränsas kreditrisken då hyresfordringar i huvudsak regleras i förskott. Reservering av obetalda fordringar för bostadshyresgäster sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

### Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Kassaflödesprognoser upprättas och följs genom rullande prognoser för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att på så sätt möta behovet i den löpande verksamheten.

## Not 3. Leasingavtal

	2024-01-01	2024-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år		1 300
<b>Summa</b>		<b>1 300</b>

Avser de kommersiella avtalet, hyresavtalen för bostäder löper på tillsvidare.

ank=20250520:2025052100229

**Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	27	16
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>16</b>

**Not 5. Skatt på årets resultat**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	-3 001	-58
<b>Summa</b>	<b>-3 001</b>	<b>-58</b>

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-14 658	-283
Skatt enligt gällande skattesats	-3 001	-58
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 001</b>	<b>-58</b>

**Not 6. Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 696 575	27 696 575
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 696 575</b>	<b>27 696 575</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 696 575</b>	<b>27 696 575</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 083	92 083
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>92 083</b>	<b>92 083</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>92 083</b>	<b>92 083</b>



**Not 8. Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416	0
Tillkommande fordringar	15 995	2 048
Reglerade fordringar	-15 236	-1 632
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 175</b>	<b>416</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 175</b>	<b>416</b>

**Not 9. Uppskjuten skattefordran**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skattefordran</i>		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Temporär skillnad	14 658	283
Skattefordran	3 059	58
<b>Summa specifikation uppskjuten skattefordran</b>	<b>3 059</b>	<b>58</b>

**Not 10. Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	27 753 159
Årets resultat	-11 567
<b>Summa</b>	<b>27 741 592</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	27 741 592
<b>Summa</b>	<b>27 741 592</b>

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Marina Fritsche  
Styrelseordförande

Martina Wass

# Verifikat

Transaktion 09222115557544968195

## Dokument

492\_Wallenstam Fastigheter 144 AB  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2025-04-23 16:08:45 CEST (+0200) av RPA  
Walter (RW)*  
*Färdigställt 2025-04-25 17:26:36 CEST (+0200)*

## Initierare

RPA Walter (RW)  
Wallenstam  
*rpa-walter@wallenstam.se*

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2025-04-25 13:37:43 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2025-04-25 17:26:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

