

Årsredovisning

Wallenstam Region Stockholm AB

Organisationsnummer: 556717-2274
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 årsstämman 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 Region Stockholm AB

Organisationsnummer: 556717-2274
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=20250520:2025052100649

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget ska förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget är komplementär i 12 st kommanditbolag.

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.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 124 AB, org.nr 556998-5608.

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

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
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41 845	37 132	185 212	8 544
Balansomslutning (tkr)	1 948 877	1 703 807	1 411 257	1 314 575
Soliditet (%)	37,2	27,0	12,0	0,0

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	723 879 233
Årets resultat	467 488
Summa	724 346 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	724 346 721
Summa	724 346 721

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 500	-1 498
Summa rörelsekostnader		-1 500	-1 498
Rörelseresultat		-1 500	-1 498
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	29 948 287	28 416 664
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	67 454 884	61 235 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-55 556 556	-52 518 152
Summa resultat från finansiella poster		41 846 615	37 133 529
Resultat efter finansiella poster		41 845 115	37 132 031
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-43 907 823	-41 643 436
Summa bokslutsdispositioner		-43 907 823	-41 643 436
Resultat före skatt		-2 062 708	-4 511 405
Skatt på årets resultat	6	2 530 196	2 720 127
Årets resultat		467 488	-1 791 278

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	1 948 876 862	1 703 806 947
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 948 876 862	1 703 806 947
Summa anläggningstillgångar		1 948 876 862	1 703 806 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1	1
Summa kortfristiga fordringar		1	1
Summa omsättningstillgångar		1	1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 948 876 863	1 703 806 948



ank=20250520:2025052100651

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		723 879 233	461 015 556
Årets resultat		467 488	-1 791 278
Summa fritt eget kapital		724 346 721	459 224 278
Summa eget kapital		724 446 721	459 324 278
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	10 625 512	13 155 708
Summa avsättningar		10 625 512	13 155 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 206 750 000	1 221 750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 054 630	9 576 962
Summa kortfristiga skulder		1 213 804 630	1 231 326 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	1 948 876 863	1 703 806 948



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid föregående års ingång	100 000	78	174 296 678	174 396 756
Balanseras i ny räkning		174 296 678	-174 296 678	0
Utdelning		-174 296 700		-174 296 700
Erhållna aktieägartillskott		461 015 500		461 015 500
Årets resultat			-1 791 278	-1 791 278
Belopp vid årets ingång	100 000	461 015 556	-1 791 278	459 324 278
Balanseras i ny räkning		-1 791 278	1 791 278	0
Utdelning		-459 224 200		-459 224 200
Erhållna aktieägartillskott		723 879 155		723 879 155
Årets resultat			467 488	467 488
Belopp vid årets utgång	100 000	723 879 233	467 488	724 446 721

ank=20250520:2025052100652

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 500	-1 498
Erhållen ränta		67 454 884	61 235 017
Erhållen utdelning		29 948 287	28 416 664
Erlagd ränta		-58 078 888	-48 175 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 322 783	41 474 260
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelseskulder		0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 322 783	41 474 258
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		723 879 155	461 015 500
Lämnade koncernbidrag		-43 907 823	-41 643 436
Upptagna lån		0	6 000 000
Amortering av skuld		-15 000 000	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag		-245 069 915	-292 549 622
Utbetald utdelning		-459 224 200	-174 296 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 322 783	-41 474 258
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

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

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.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeförändringar mellan dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på andelar i dotterföretag kan bli aktuellt.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas av toppmoderföretaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3 §.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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 - skuldinstrumentsinvestering; 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. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Resultatandelar	29 948 287	28 416 664
Summa	29 948 287	28 416 664

Not 4. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter avseende koncernföretag	67 454 884	61 235 017
Summa	67 454 884	61 235 017

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-55 556 556	-52 518 152
Summa	-55 556 556	-52 518 152

Not 6. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-2 530 196	-2 720 127
Summa	-2 530 196	-2 720 127

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Resultat före skatt	-2 062 708	-4 511 405
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-424 918	-929 349
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	215 570	148
Ej skattepliktiga intäkter	-68 745	-1 797 542
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	-2 546 553	0
Justering skatt tidigare år	294 450	6 616
Redovisad effektiv skatt	-2 530 196	-2 720 127
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

ank=20250520:2025052100654

Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 703 806 947	1 411 257 325
Tillkommande fordringar	1 516 064 651	1 863 701 426
Reglerade fordringar	-1 270 994 736	-1 571 151 804
Utgående anskaffningsvärden	1 948 876 862	1 703 806 947
Redovisat värde	1 948 876 862	1 703 806 947

Not 8. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	723 879 233
Årets resultat	467 488
Summa	724 346 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	724 346 721
Summa	724 346 721

Not 9. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Avskrivning materiella anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	83 101 325	81 812 000
Skatteskuld	17 118 873	16 853 272
<i>Ej avdragsgillt räntenetto, övrigt</i>		
Temporär skillnad	-931 345	-2 360 709
Skatteskuld	-191 857	-486 306
<i>Underskottsavdrag</i>		
Temporär skillnad	-30 589 825	-15 588 631
Skatteskuld	-6 301 504	-3 211 258
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	10 625 512	13 155 708



Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser		
Skulder i kommanditbolag	1 120 429 809	1 065 525 739
Summa eventalförpliktelser	1 120 429 809	1 065 525 739

Enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag svarar komplementären för kommanditbolagens skulder.

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Susann Linde
Styrelseordförande

Martina Wass



Verifikat

Transaktion 09222115557544909521

Dokument

199_Wallenstam Region Stockholm AB
Huvuddokument
12 sidor
*Startades 2025-04-23 11:08:27 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)
Färdigställt 2025-04-28 21:38:15 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 2025-04-23 14:44:16 CEST (+0200)*

Susann Linde (SL)
susann.linde@wallenstam.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susann Gunilla Linde"
Signerade 2025-04-28 21:38:15 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>

