

2023052600311

Bolagsverket  
2023-05-25

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7

Org.nr 556845-5298

---

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

---


Styrelsen avger följande årsredovisning

### Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

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

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-02. 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.



Martina Wass  
Styrelseledamot  
2023-05-02



**Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7**  
**Org.nr 556845-5298**

---

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

---

Styrelsen avger följande årsredovisning

**Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 57:7 i Göteborg.

Företaget är sedan 2022-12-31 ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 101 AB, org.nr 556960-8499.

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	9 477	9 380	8 136	8 334
Resultat efter finansiella poster	4 178	4 114	-13 979	-2 422
Balansomslutning	50 685	52 016	60 889	55 043
Eget kapital	100	100	101	100
Soliditet	0%	0%	0%	0%

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	175 010
Årets resultat	<u>-174 753</u>
	<u>257</u>
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 0,20 kr/aktie	200
i ny räkning balanseras	<u>57</u>
	<u>257</u>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget. Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till koncernföretag.

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget samt utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget samt utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).



2023052600315

## Resultaträkning

	Not	2022	2021
	1		
Hysesintäkter		9 477 188	9 379 787
Övriga rörelseintäkter		83 198	63 128
		<b>9 560 386</b>	<b>9 442 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-2 872 136	-2 688 256
Avskrivningar av förvaltningsfastigheter	5	-1 574 750	-1 571 221
Övriga rörelsekostnader		-82 997	-18 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 529 883</b>	<b>-4 277 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 030 503</b>	<b>5 165 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-852 417	-1 051 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-852 351</b>	<b>-1 051 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 178 152</b>	<b>4 113 856</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-4 352 902	-4 489 921
Skatt på årets resultat	4	-3	1 250
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 753</b>	<b>-374 815</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>-174 753</b>	<b>-374 815</b>



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	5	50 652 789	51 993 993
Pågående nyanläggningar	6	22 500	0
		<u>50 675 289</u>	<u>51 993 993</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 675 289</b>	<b>51 993 993</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

	7		
Kundfordringar		2 497	15 159
Skattefordringar		1 263	1 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 660	5 200
		<u>9 420</u>	<u>21 556</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 420</b>	<b>21 556</b>

### Summa tillgångar

50 684 709

52 015 549



2023052600317

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### Fritt eget kapital

8

Balanserat resultat

175 010

375 025

Årets resultat

-174 753

-374 815

**257**

**210**

##### Summa eget kapital

**100 257**

**100 210**

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

9

143 279

143 276

**143 279**

**143 276**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

48 685 035

50 151 204

**48 685 035**

**50 151 204**

#### Kortfristiga skulder

7

Leverantörsskulder

276 163

138 224

Övriga skulder

312 989

402 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 166 986

1 080 157

**1 756 138**

**1 620 859**

### Summa eget kapital och skulder

**50 684 709**

**52 015 549**



## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>825</b>	<b>100 825</b>
Årets resultat		-374 815	-374 815
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-800	-800
-Aktieägartillskott		375 000	375 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>210</b>	<b>100 210</b>
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>210</b>	<b>100 210</b>
Årets resultat		-174 753	-174 753
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-200	-200
-Aktieägartillskott		175 000	175 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>257</b>	<b>100 257</b>



2023052600319

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 030 503	5 165 014
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	1 574 750	1 571 221
- Övrigt	0	66 374
Erhållen ränta	66	0
Erlagd ränta	-852 417	-1 051 158
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 752 902</b>	<b>5 751 451</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	12 135	7 107 390
Förändring av kortfristiga skulder	135 279	227 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 900 316</b>	<b>13 085 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-256 045	-21 575
Återförd moms på tidigare investeringar	0	150 197
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-256 045</b>	<b>128 622</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	175 000	375 000
Förändring av skulder till koncernföretag	-1 466 169	-9 098 839
Lämnade koncernbidrag	-4 352 902	-4 489 921
Utbetald utdelning	-200	-800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 644 271</b>	<b>-13 214 560</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>

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i företaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.



## Noter

### Not 1 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.

#### 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 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.

#### Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

##### *Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS*

Årets förändringar av IFRS med tillämpning från 1 januari 2022 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

##### *Övriga ändringar i RFR 2*

Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

##### *Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas*

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda 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 1,6 % och för andra halvåret 2 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

## **Koncernbidrag**

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

## **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna belopp är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

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.

## **Leasingavtal**

Företaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal i juridisk person utan istället redovisa leasingkostnaderna linjärt över leasingperioden.

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv.

## **Förvaltningsfastigheter**

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. Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 33 år. 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

I företagets bedömning, vilken är densamma som Wallenstam-koncernens bedömning, används olika direktavkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. Marknadsvärderingar görs i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam varefter värderingen fastställs av koncernens ledning.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägesjustering görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3)

Företagets bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl a:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster
- Förutsättningar på kreditmarknaden

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnationer. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs succesivt i förhållande till hur stor del av fastigheten som har övergått i förvaltning. Wallenstam medverkar årligen i ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Mark och byggrätter, vilka enligt företagets bedömning befinner sig i värderingsnivå 2, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriserna på jämförbar mark och jämförbara byggrätter i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

### Företagets och tillika Wallenstam-koncernens värderingsmodell:

- + Hyresvärde\*
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Direktavkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- + Lägesjusteringar
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

\*Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra kommande år med avdrag för vakans.

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

## Övriga materiella anläggningstillgångar

### *Pågående projekt*

Pågående projekt utgörs av direkt hänförliga utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras. Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5-20 år.

## Nedskrivningsprövning 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.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

### *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 – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

- den innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehåsa finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar klassas in här.

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

### *Klassificering, efterföljande värdering och vinster - finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

#### *Nedskrivningar - förväntade kreditförluster*

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

#### *Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder*

Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Koncernmellanhavanden**

Koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Wallenstam-koncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa skall regleras inom en period om tolv månader.

### **Skulder**

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

### **Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetaling.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och netto redovisas i balansräkningen. Motsvarande hantering har skett med jämförelsetalen.

### **Kassaflödeanalys**

Kassaflödeanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödeanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

#### *Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

### *Förvaltningsfastigheter*

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på beräkning av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav (diskonteringsfaktor) för varje enskild fastighet. Wallenstam genomför interna, kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

### *Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag*

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Företaget bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

## **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.

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 kommersiella hyresfordringar görs enligt 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.

### *Hantering av kapital*

Företagets mål avseende kapitalstruktur är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnader för kapital nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## **Beslutade och förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft**

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

## NOT 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	66	0
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>0</b>

## NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-852 417	-1 051 158
<b>Summa</b>	<b>-852 417</b>	<b>-1 051 158</b>

## NOT 4 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	-3	1 250
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>1 250</b>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-174 751	-376 065
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	35 999	77 469
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	13	0
-Ej avdragsgilla kostnader	-36 015	-77 469
-Skattereduktion inventarieinköp	0	1 250
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>1 250</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

## NOT 5 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	60 799 596	60 265 186
Årets anskaffningar	233 545	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	534 410
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 033 141</b>	<b>60 799 596</b>
Ingående avskrivningar	-8 805 602	-7 234 382
Årets avskrivningar	-1 574 750	-1 571 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 380 352</b>	<b>-8 805 603</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 652 789</b>	<b>51 993 993</b>
Bokfört värde byggnader	37 120 189	38 461 393
Bokfört värde mark	13 532 600	13 532 600

## NOT 6 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	729 406
Under året nedlagda utgifter	22 500	21 575
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	0	-534 410
Resultatförda kostnader	0	-66 374
Avräkning investeringsmoms	0	-150 197
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 500</b>	<b>0</b>

## NOT 7 Finansiella instrument

### Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

### Kundfordringar och andra fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kundfordringar	12 483	58 983
Reservering för osäkra kundfordringar	-9 986	-43 824
<b>Kundfordringar -netto</b>	<b>2 497</b>	<b>15 159</b>

I övriga kategorier inom kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella skulder omfattar skulder till koncernföretag, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra finansiella skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

2023052600328

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31 Resultaträkning
Kundfordringar	2 497	15 159 Hyresintäkter
Övriga korta fordringar	1 263	1 197 -
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 760</b>	<b>16 356</b>

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31 Resultaträkning
Koncernskulder	-48 685 035	-50 151 204 Räntekostnader
Räntebärande skulder	0	0 Räntekostnader
Leverantörsskulder	-276 163	-138 224 Drift- och förvaltningskostnader
<b>Summa skulder</b>	<b>-48 961 198</b>	<b>-50 289 428</b>

#### 2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder		Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-276 163
>5 år*	-48 685 035	0	0
	<b>-48 685 035</b>	<b>0</b>	<b>-276 163</b>

#### 2021-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder		Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-138 224
>5 år*	-50 151 204	0	0
	<b>-50 151 204</b>	<b>0</b>	<b>-138 224</b>

\*För koncerninterna skulder saknas det ett kontraktuellt förfall. Förväntat förfall för skulden bedöms vara senare än 5 år.

### NOT 8 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2022	2021
Balanserade vinstmedel	175 010	375 025
Årets resultat	-174 753	-374 815
	<b>257</b>	<b>210</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	200	200
i ny räkning balanseras	57	10
	<b>257</b>	<b>210</b>



## NOT 9 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-144 529	-144 526
Skattereduktion inventarieinköp	1 250	1 250
<b>Summa</b>	<b>-143 279</b>	<b>-143 276</b>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche  
Ordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7, org. nr 556845-5298

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7s finansiella ställning per den 31 december 2022 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

Som framgår av årsredovisningens not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*, under rubriken *Förvaltningsfastigheter*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämnat upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

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 Fastighets AB Vallgraven 57:7 enligt god revisionssed 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. Risker 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 Fastighets AB Vallgraven 57:7 för år 2022 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 Fastighets AB Vallgraven 57:7 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 tryggt 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490634427

## Dokument

239\_W Fastighets AB Vallgraven 57\_7  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2023-04-11 16:15:33 CEST (+0200) av Susanne  
Ridell (SR)  
Färdigställt 2023-04-21 15:46:15 CEST (+0200)

## Initierare

Susanne Ridell (SR)  
Wallenstam  
susanne.ridell@wallenstam.se

## Signerande parter

Marina Fritsche (MF)  
Marina.Fritsche@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2023-04-12 11:39:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2023-04-12 09:25:26 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)  
KPMG AB  
henrik.blom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BLOM"  
Signerade 2023-04-21 15:46:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490634427

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>

2023052600333

