

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 86 AB

Organisationsnummer: 556934-2131  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

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 årsstämma 2024-05-02.  
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  
2024-05-06

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Lunden 61:9 i Göteborg.

Från och med 2023 ingår företaget i inkomstskatterättslig kommission och även i en mervärdesskattegrupp. Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagens resultat hos moderföretaget, Wallenstam AB, i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

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

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastighets AB 75, org.nr 556894-8243.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	13 367	12 748	12 729	12 812
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 215	3 987	3 660	3 974
Soliditet (%)	0,4	1,0	1,6	0,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>24</b>	<b>2 625 872</b>	<b>2 675 896</b>
Utdelning		-2 625 800		-2 625 800
Balanseras i ny räkning		2 625 872	-2 625 872	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>50 096</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	96
Årets resultat	0
<b>Medel att disponera</b>	<b>96</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	96
<b>Summa</b>	<b>96</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		13 366 906	12 747 995
Övriga rörelseintäkter		18 124	74 475
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 385 030</b>	<b>12 822 470</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 337 781	-2 792 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 098 519	-3 047 716
Övriga rörelsekostnader		-16 024	-74 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 452 324</b>	<b>-5 914 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 932 706</b>	<b>6 907 652</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	5 006 727	176 031
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 724 817	-3 096 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 718 052</b>	<b>-2 920 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 214 654</b>	<b>3 986 865</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 360 993
Förändring av överavskrivningar		-1 069 580	0
Övriga bokslutsdispositioner		-1 145 074	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 214 654</b>	<b>-1 360 993</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>2 625 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>2 625 872</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	161 371 913	164 111 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 069 580	1 166 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	20 625	261 976
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 462 118</b>	<b>165 540 012</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	67 572 137	91 053 253
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 572 137</b>	<b>91 053 253</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>230 034 255</b>	<b>256 593 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 112	937
Övriga fordringar		11 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 205	13 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 824</b>	<b>14 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 824</b>	<b>14 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>230 068 079</b>	<b>256 607 686</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		96	24
Årets resultat		0	2 625 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>96</b>	<b>2 625 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 096</b>	<b>2 675 896</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga obeskattade reserver		1 069 580	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 069 580</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		225 000 000	251 250 000
Leverantörsskulder		211 333	96 267
Skatteskulder		2 594	1 462
Övriga skulder		26 500	124 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 707 976	2 460 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>228 948 403</b>	<b>253 931 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>230 068 079</b>	<b>256 607 686</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:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-50 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, Västra Götalands län.

### Not 3. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntetäckter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	5 006 727	176 031

### Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 293 652	175 543 277
Inköp	0	750 375
Omklassificeringar	261 976	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>176 555 628</b>	<b>176 293 652</b>
Ingående avskrivningar	-12 182 152	-9 184 432
Årets avskrivningar	-3 001 563	-2 997 720
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 183 715</b>	<b>-12 182 152</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>161 371 913</b>	<b>164 111 500</b>

### Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 340 833	1 340 833
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 340 833</b>	<b>1 340 833</b>
Ingående avskrivningar	-174 297	-124 302
Årets avskrivningar	-96 956	-49 995
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-271 253</b>	<b>-174 297</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 069 580</b>	<b>1 166 536</b>

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	261 976	261 976
Nedlagda utgifter	20 625	0
Omklassificeringar	-261 976	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 625</b>	<b>261 976</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 625</b>	<b>261 976</b>

**Not 7. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	91 053 253	51 034 639
Tillkommande fordringar	40 131 840	88 828 669
Reglerade fordringar	-63 612 956	-48 810 055
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67 572 137</b>	<b>91 053 253</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>67 572 137</b>	<b>91 053 253</b>

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	251 250 000	251 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>251 250 000</b>	<b>251 250 000</b>

Göteborg

*Marina Fritsche*  
Marina Fritsche  
Styrelseordförande  
2024-04-12

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2024-04-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-23.

KPMG AB

*Henrik Blom*  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 86 AB , org.nr 556934-2131

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 86 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 86 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 86 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 86 AB för år 2023 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 86 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 överträdelse 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 2024-04-23

KPMG AB

*Henrik Blom*

Henrik Blom

Auktoriserad revisor