

Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 281 AB

Organisationsnummer: 559087-4128
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Göteborg

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-04-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Martina Wass
Styrelseledamot
2025-05-14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Ärtskidan 1, Sundbyberg.

Under en tioårsperiod kommer Wallenstam att driva ett projekt avseende utvecklingen av området Umami Park i Sundbybergs kommun. Umami Park ska bli ett nytt inspirerande område med ett brett utbud av totalt ca 900 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter, affärer, restauranger, mötesplatser och öppna ytor. Företaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 225 AB, 559083-5178.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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)	20 779	19 944	17 434	1 650
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 716	-578	3 362	-4 713
Soliditet (%)	0,7	0,5	0,8	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	87	50 087
Belopp vid årets utgång	50 000	87	50 087

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	87
Årets resultat	0
Medel att disponera	87

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	87
Summa	87

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		20 779 158	19 944 042
Övriga rörelseintäkter		71 515	317 706
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 850 673	20 261 748
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 107 555	-5 870 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 964 891	-5 802 827
Övriga rörelsekostnader		-69 455	-28 182
Summa rörelsekostnader		-13 141 901	-11 701 913
Rörelseresultat		7 708 772	8 559 835
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	5 931 660	6 519 424
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 951	5 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 358 330	-15 662 044
Summa finansiella poster		-9 424 719	-9 137 528
Resultat efter finansiella poster		-1 715 947	-577 693
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-617 547	-1 846 886
Övriga bokslutsdispositioner		2 333 494	2 424 579
Summa bokslutsdispositioner		1 715 947	577 693
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	299 084 934	295 486 268
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	6 029 356	6 952 180
Inventarier, verktyg och installationer	6	146 377	196 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	679 994	6 288 276
Summa materiella anläggningstillgångar		305 940 661	308 923 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	0	12 614 496
Andra långfristiga fordringar	9	17 451	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 451	12 614 496
Summa anläggningstillgångar		305 958 112	321 537 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 230	1 813
Övriga fordringar		679 479	2 946 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 638	104 043
Summa kortfristiga fordringar		931 347	3 052 789
Summa omsättningstillgångar		931 347	3 052 789
SUMMA TILLGÅNGAR		306 889 459	324 590 572

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87	87
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		87	87
Summa eget kapital		50 087	50 087
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		2 464 433	1 846 886
Summa obeskattade reserver		2 464 433	1 846 886
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		21 611 217	0
Summa långfristiga skulder		21 611 217	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		280 000 000	320 000 000
Leverantörsskulder		907 809	914 576
Övriga skulder		138 274	78 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 717 639	1 700 750
Summa kortfristiga skulder		282 763 722	322 693 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	306 889 459	324 590 572

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	15 och 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5, 15 och 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg.

Not 3. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntetäckter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	5 931 660	6 519 424

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 587 645	268 978 712
Inköp	4 365 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-461 837	0
Omklassificeringar	5 687 383	36 608 933
Utgående anskaffningsvärden	315 178 191	305 587 645
Ingående avskrivningar	-10 101 377	-4 886 470
Årets avskrivningar	-5 991 880	-5 214 907
Utgående avskrivningar	-16 093 257	-10 101 377
Redovisat värde	299 084 934	295 486 268

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 545 389	4 557 521
Omklassificeringar	0	2 987 868
Utgående anskaffningsvärden	7 545 389	7 545 389
Ingående avskrivningar	-593 209	-55 476
Årets avskrivningar	-922 824	-537 733
Utgående avskrivningar	-1 516 033	-593 209
Redovisat värde	6 029 356	6 952 180

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 932	250 932
Utgående anskaffningsvärden	250 932	250 932
Ingående avskrivningar	-54 369	-4 182
Årets avskrivningar	-50 186	-50 187
Utgående avskrivningar	-104 555	-54 369
Redovisat värde	146 377	196 563

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 288 276	46 548 438
Nedlagda utgifter	347 698	2 185 962
Försäljningar/utrangeringar	-268 597	0
Omklassificeringar	-5 687 383	-42 446 124
Utgående anskaffningsvärden	679 994	6 288 276
Redovisat värde	679 994	6 288 276

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 614 496	2 030 717
Tillkommande fordringar	30 304 629	32 076 831
Reglerade fordringar	-42 919 125	-21 493 052
Utgående anskaffningsvärden	0	12 614 496
Redovisat värde	0	12 614 496

Not 9. Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	17 451	0
Utgående anskaffningsvärden	17 451	0
Redovisat värde	17 451	0

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	320 000 000	320 000 000
Summa ställda säkerheter	320 000 000	320 000 000

Göteborg

Mathias Aronsson
Mathias Aronsson
Styrelseordförande
2025-03-24

Martina Wass
Martina Wass
2025-03-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28.

KPMG AB

Anna Maria Edenblad
Anna Maria Edenblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 281 AB, org.nr 559087-4128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 281 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 281 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 281 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 281 AB för år 2024 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 281 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet

mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-03-28

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor