

2024-05-22

**Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164**

Org.nr 556815-4230

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

**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 parantes avser föregående år.

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 handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Martina Wass  
Styrelseledamot  
2024-05-02



2024052300399

# Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164

## Org.nr 556815-4230

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 parantes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Hulebäck 1:164 i Härryda och Hjällsnäs 11:17 i Lerum.

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 i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 97 AB, org.nr 556960-5677.

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 inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	13 665	11 615	11 366	10 978
Resultat efter finansiella poster	2 509	2 323	2 282	1 412
Balansomslutning	153 682	160 115	125 200	127 867
Eget kapital	106	101	101	101
Soliditet	0%	0%	0%	0%

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	72
Årets resultat	5 801
	<hr/>
	5 873
	<hr/>
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 5,80 kr/aktie	5 800
i ny räkning balanseras	73
	<hr/>
	5 873
	<hr/>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget.

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	1		
Hysesintäkter		13 665 389	11 614 577
Övriga rörelseintäkter		473 681	218 549
		<u>14 139 070</u>	<u>11 833 126</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-4 645 748	-3 567 085
Fastighetsskatt		-480 000	-480 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 911 466	-3 022 997
Övriga rörelsekostnader		-96 611	-257 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-8 133 825</u>	<u>-7 327 283</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 005 245</b>	<b>4 505 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2 973 780	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 489	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 471 443	-2 182 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-3 496 174</u>	<u>-2 182 822</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 509 071</b>	<b>2 323 020</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-3 482 698
Förändring av överavskrivningar		-78 392	0
Lämnat kommissionärsbidrag		-2 430 679	0
Skatt på årets resultat	5	5 801	39 398
<b>Årets resultat</b>		<b>5 801</b>	<b>-1 120 280</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>5 801</b>	<b>-1 120 280</b>

2024052300401

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	117 255 325	120 161 687
Pågående nyanläggningar	7	20 625	33 064
		<u>117 275 950</u>	<u>120 194 751</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8,9	33 066 757	36 565 614
Uppskjuten skattefordran	10	3 315 702	3 309 900
		<u>36 382 459</u>	<u>39 875 514</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 658 408</b>	<b>160 070 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	8		
Kundfordringar		10 767	37 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 603	7 023
		<u>23 370</u>	<u>44 531</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 370</b>	<b>44 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 681 778</b>	<b>160 114 797</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
	11		
Balanserat resultat		72	1 121 052
Årets resultat		5 801	-1 120 280
		<b>5 873</b>	<b>772</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 873</b>	<b>100 772</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>78 392</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut		150 000 000	157 500 000
Leverantörsskulder		168 326	136 480
Aktuella skatteskulder		39 160	17 013
Övriga skulder		176 604	292 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 113 423	2 068 133
		<b>153 497 513</b>	<b>160 014 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 681 778</b>	<b>160 114 797</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	552	100 552
Årets resultat		-1 120 280	-1 120 280
-Utdelning		-500	-500
-Aktieägartillskott		1 121 000	1 121 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>772</b>	<b>100 772</b>

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	772	100 772
Årets resultat		5 801	5 801
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-700	-700
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>5 873</b>	<b>105 873</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	6 005 244	4 505 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	2 911 466	3 022 997
- Övrigt	25 484	-44
Erhållen ränta	2 975 270	106
Erlagd ränta	-5 693 484	-1 459 087
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>6 223 980</b>	<b>6 069 815</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	21 162	-8 265
Förändring av kortfristiga skulder	205 529	-57 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 450 671</b>	<b>6 004 155</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 247	-1 529 114
Återförd moms på tidigare investeringar	3 098	204 488
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 149</b>	<b>-1 324 626</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	1 121 000
Upptagna lån	150 000 000	52 500 000
Amortering av skuld	-157 500 000	0
Amortering av jämningsmoms	0	-92 087
Förändring av fordringar hos koncernföretag	3 498 857	-36 565 614
Förändring av skulder till koncernföretag	0	-18 159 630
Lämnat kommissionärsbidrag	-2 430 679	0
Lämnade koncernbidrag	0	-3 482 698
Utbetald utdelning	-700	-500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 432 522</b>	<b>-4 679 529</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 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 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 tillämning från 1 januari 2023 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

### *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 2,75 % och för andra halvåret 3,15 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

## Koncernbidrag

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

## Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott ökar andelens bokförda värde och nedskrivningsprövas.

## Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

### *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.

## Kommissionärsredovisning

Företaget bedriver från och med 1 januari 2023 sin verksamhet i kommission för Wallenstam AB (kommittenten). Kommissionärsföretagets resultat överförs till, och beskattas hos, kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner. Detta innebär att samtliga skattemässiga effekter hanteras i kommittenten.

## 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 15 samt 50 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*

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

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5 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.

#### *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.

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

### 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.

### 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 respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen

### Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

#### *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 43,3 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 bostadshyresgästerfordringar 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. Kassafloodesprognoser 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 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2 973 780	0
<b>Summa</b>	<b>2 973 780</b>	<b>0</b>

#### NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	1 489	106
<b>Summa</b>	<b>1 489</b>	<b>106</b>

2024052300405

#### NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernföretag	0	-243 001
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-6 471 443	-1 939 927
<b>Summa</b>	<b>-6 471 443</b>	<b>-2 182 928</b>

#### NOT 5 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	5 801	39 398
<b>Summa</b>	<b>5 801</b>	<b>39 398</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	0	-1 159 678
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	238 894
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	22
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-199 518
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	5 801	0
<b>Summa</b>	<b>5 801</b>	<b>39 398</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

#### NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	145 691 974	144 400 368
Omklassificeringar	5 104	1 291 606
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 697 078</b>	<b>145 691 974</b>
Ingående avskrivningar	-25 332 662	-22 507 289
Årets avskrivningar	-2 911 466	-2 825 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 244 128</b>	<b>-25 332 662</b>
Ingående nedskrivningar	-197 625	0
Årets nedskrivningar	0	-197 625
<b>Utgående ackulumerade nedskrivningar</b>	<b>-197 625</b>	<b>-197 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 255 325</b>	<b>120 161 687</b>
Bokfört värde byggnader	110 582 959	113 489 321
Bokfört värde mark	6 672 366	6 672 366



### NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	33 064	0
Under året nedlagda utgifter	21 247	1 529 114
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-5 104	-1 291 606
Resultatförda kostnader	-25 484	44
Avräkning investeringsmoms	-3 098	-204 488
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>20 625</u></b>	<b><u>33 064</u></b>

### NOT 8 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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kundfordringar	148 851	184 166
Reservering för osäkra kundfordringar	-138 084	-146 658
<b>Kundfordringar netto</b>	<b><u>10 767</u></b>	<b><u>37 508</u></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.

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u> Resultaträkning
Koncernfordringar	33 066 757	36 565 614 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Kundfordringar	10 767	37 508 <i>Hysesintäkter</i>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>33 077 524</u></b>	<b><u>36 603 122</u></b>
Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u> Resultaträkning
Räntebärande skulder	-150 000 000	-157 500 000 <i>Räntekostnader</i>
Leverantörsskulder	-168 326	-136 480 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>-150 168 326</u></b>	<b><u>-157 636 480</u></b>

2023-12-31

Förfallotid skulder	Koncernskulder	Räntebärande skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-168 326
3-12 månader	0	-150 000 000	0
	<b>0</b>	<b>-150 000 000</b>	<b>-168 326</b>

2022-12-31

Förfallotid skulder	Koncernskulder	Räntebärande skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-136 480
3-12 månader	0	-157 500 000	0
	<b>0</b>	<b>-157 500 000</b>	<b>-136 480</b>

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

NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 565 614	0
Tillkommande fordringar	0	101 039 974
Avgående fordringar	-3 498 857	-64 474 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 066 757</b>	<b>36 565 614</b>

NOT 10 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	3 315 702	3 309 900
<b>Summa</b>	<b>3 315 702</b>	<b>3 309 900</b>

NOT 11 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2023	2022
Balanserade vinstmedel	72	1 121 052
Årets resultat	5 801	-1 120 280
	<b>5 873</b>	<b>772</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	5 800	700
i ny räkning balanseras	73	72
	<b>5 873</b>	<b>772</b>

**NOT 12 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	162 000 000	162 000 000
<b>Summa</b>	<b>162 000 000</b>	<b>162 000 000</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 Härryda Hulebäck 4:164, org. nr 556815-4230

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164s 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 uttalande

Som framgår av årsredovisningens not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*, under rubriken *Förvaltningsfastigheter*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164 enligt god revisors sed 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 med reservation.

### 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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 Härryda Hulebäck 4:164 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4:164 enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 09222115557512107329

## Dokument

221\_Wallenstam Fastighets AB Härryda Hulebäck 4 164  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-03-04 15:36:09 CET (+0100) av Martina  
Wass (MW)  
Färdigställt 2024-03-11 20:55:14 CET (+0100)

## Signerare

Martina Wass (MW)  
Wallenstam  
martina.wass@wallenstam.se  
+46730613208



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2024-03-05 08:54:59 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2024-03-11 10:52:53 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BLOM"  
Signerade 2024-03-11 20:55:14 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512107329

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>

