

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 284 AB

Organisationsnummer: 559086-9847  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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 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  
2024-05-22

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 18:6, Göteborg.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, butiker, kaféer, skola och förskolor. Hela området beräknas vara fullt utbyggt 2027. 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 228 AB, 559083-5277.

Från och med 2023 ingår företaget i inkomstskatterättslig kommission och 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

Företaget har under året färdigställt nyproduktionen av 189 stycken hyresrätter i Kvarter 7 i Kallebäck, och nya hyresgäster har flyttat in.

### Flerårsöversikt

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 13 474                    | 0                         | 0                         | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 719                    | -4 314                    | -1 303                    | -707                      |
| Soliditet (%)                           | 0,4                       | 0,0                       | 0,0                       | 0,2                       |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>50 000</b>     | <b>3 534 045</b>       | <b>-3 533 769</b> | <b>50 276</b> |
| Utdelning                      |                   | -200                   |                   | -200          |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -3 533 769             | 3 533 769         | 0             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>77</b>              | <b>0</b>          | <b>50 077</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Balanserat resultat        | 77        |
| Årets resultat             | 0         |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>77</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 77        |
| <b>Summa</b>            | <b>77</b> |

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 13 473 555               | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 1 065 133                | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>14 538 688</b>        | <b>0</b>                 |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -4 102 810               | -768 948                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -3 358 735               | 0                        |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -17 967                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-7 479 512</b>        | <b>-768 948</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>7 059 176</b>         | <b>-768 948</b>          |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 137                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -9 778 179               | -3 545 068               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-9 778 042</b>        | <b>-3 545 068</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-2 718 866</b>        | <b>-4 314 016</b>        |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |     |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 0                        | 780 248                  |
| Förändring av överavskrivningar   |     | -1 581 196               | 0                        |
| Övriga bokslutsdispositioner  |     | 4 300 062                | 0                        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>2 718 866</b>         | <b>780 248</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>0</b>                 | <b>-3 533 768</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>-3 533 768</b>        |

## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 4   | 313 317 403        | 4 322 951          |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 5   | 5 004 811          | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 6   | 269 594            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7   | 24 751 491         | 286 131 997        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>343 343 299</b> | <b>290 454 948</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>343 343 299</b> | <b>290 454 948</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                    |                    |
| Kundfordringar   |     | 7 997              | 0                  |
| Övriga fordringar  |     | 7 801 867          | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 44 113             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |     | <b>7 853 977</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>7 853 977</b>   | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>351 197 276</b> | <b>290 454 948</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                          |     | 77                 | 3 534 045          |
| Årets resultat                               |     | 0                  | -3 533 769         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>77</b>          | <b>276</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>50 077</b>      | <b>50 276</b>      |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga obeskattade reserver                  |     | 1 581 196          | 0                  |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <b>1 581 196</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 346 476 781        | 285 260 524        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>346 476 781</b> | <b>285 260 524</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 565 574            | 4 745 537          |
| Skatteskulder                                |     | 301 260            | 398 611            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 222 388          | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 089 222</b>   | <b>5 144 148</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>351 197 276</b> | <b>290 454 948</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 | 7, 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. Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -9 765 679                | -3 532 538                |

### Not 4. Byggnader och mark

|                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31       |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 4 322 951          | 2 261 779        |
| Inköp                              | 50 000             | 2 061 172        |
| Försäljningar/utrangeringar        | -16 634            | 0                |
| Omklassificeringar                 | 312 318 213        | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>316 674 530</b> | <b>4 322 951</b> |
| Årets avskrivningar                | -3 357 127         | 0                |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-3 357 127</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>313 317 403</b> | <b>4 322 951</b> |

**Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Omklassificeringar                 | 5 006 274         | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>5 006 274</b>  | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -1 463            | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-1 463</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>5 004 811</b>  | <b>0</b>          |

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Omklassificeringar                 | 269 739           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>269 739</b>    | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -145              | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-145</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>269 594</b>    | <b>0</b>          |

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b>  |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 286 131 997       | 106 164 815        |
| Nedlagda utgifter                  | 63 983 578        | 179 967 182        |
| Omklassificeringar                 | -325 364 084      | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>24 751 491</b> | <b>286 131 997</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>24 751 491</b> | <b>286 131 997</b> |

Göteborg

*Marina Fritsche*  
Marina Fritsche  
Styrelseordförande  
2024-04-24

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2024-04-24