Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 203 AB

Organisationsnummer: 559083-6788
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2026-04-30.
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
2026-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 18:2 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 187 AB, org.nr 559080-2533.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, 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).

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

Företaget ingår i inkomstskatterättslig kommission (och även i en mervärdesskattegrupp). Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagets resultat hos moderföretaget, Wallenstam AB, i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**	**2022-01-01 -2022-12-31**
Nettoomsättning (tkr)	34 519	34 796	34 486	27 519
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 076	4 260	5 617	5 972
Soliditet (%)	0,2	0,1	0,1	0,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa**
Belopp vid årets ingång	**50 000**	**7**	**0**	**50 007**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**7**	**0**	**50 007**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	7
Årets resultat	0
Medel att disponera	**7**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	7
Summa	**7**

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		34 519 419	34 795 669
Övriga rörelseintäkter		523 698	311 233
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**35 043 117**	**35 106 902**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-8 519 837	-7 593 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 917 906	-8 916 935
Övriga rörelsekostnader		-454 617	-345 580
Summa rörelsekostnader		**-17 892 360**	**-16 856 415**
Rörelseresultat		**17 150 757**	**18 250 487**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	8 685 259	15 539 995
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 090	1 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 762 569	-29 532 345
Summa finansiella poster		**-11 075 220**	**-13 990 570**
Resultat efter finansiella poster		**6 075 537**	**4 259 917**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		-209 734	-209 733
Övriga bokslutsdispositioner		-5 865 803	-4 050 184
Summa bokslutsdispositioner		**-6 075 537**	**-4 259 917**
Resultat före skatt		**0**	**0**
Årets resultat		**0**	**0**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	407 942 313	416 447 775
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 524 812	1 708 485
Inventarier, verktyg och installationer	6	113 551	171 336
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	37 298 649	35 846 978
Summa materiella anläggningstillgångar		**446 879 325**	**454 174 574**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	192 634 609	184 860 428
Summa finansiella anläggningstillgångar		**192 634 609**	**184 860 428**
Summa anläggningstillgångar		**639 513 934**	**639 035 002**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 453	69 409
Övriga fordringar		215 919	214 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 976	74 933
Summa kortfristiga fordringar		**253 348**	**358 530**
Summa omsättningstillgångar		**253 348**	**358 530**
SUMMA TILLGÅNGAR		**639 767 282**	**639 393 532**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7	7
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		**7**	**7**
Summa eget kapital		**50 007**	**50 007**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		1 187 171	977 437
Summa obeskattade reserver		**1 187 171**	**977 437**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		635 000 000	635 000 000
Leverantörsskulder		439 099	356 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 091 005	3 009 820
Summa kortfristiga skulder		**638 530 104**	**638 366 088**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	**639 767 282**	**639 393 532**

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	15 och 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderbolag i den koncern där bolaget 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

	2025-01-01 2025-12-31	**2024-01-01 2024-12-31**
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	8 685 259	15 539 995

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	441 292 762	441 269 805
Omklassificeringar	170 986	22 957
Utgående anskaffningsvärden	**441 463 748**	**441 292 762**
Ingående avskrivningar	-24 844 987	-16 169 510
Årets avskrivningar	-8 676 448	-8 675 477
Utgående avskrivningar	**-33 521 435**	**-24 844 987**
Redovisat värde	**407 942 313**	**416 447 775**

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 967 033	1 967 033
Utgående anskaffningsvärden	**1 967 033**	**1 967 033**
Ingående avskrivningar	-258 548	-74 875
Årets avskrivningar	-183 673	-183 673
Utgående avskrivningar	**-442 221**	**-258 548**
Redovisat värde	**1 524 812**	**1 708 485**

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	288 925	288 925
Utgående anskaffningsvärden	**288 925**	**288 925**
Ingående avskrivningar	-117 589	-59 804
Årets avskrivningar	-57 785	-57 785
Utgående avskrivningar	**-175 374**	**-117 589**
Redovisat värde	**113 551**	**171 336**

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 846 978	33 900 654
Nedlagda utgifter	1 623 161	1 969 681
Omklassificeringar	-171 490	-23 357
Utgående anskaffningsvärden	**37 298 649**	**35 846 978**
Redovisat värde	**37 298 649**	**35 846 978**

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 860 428	178 055 413
Tillkommande fordringar	39 846 767	46 807 546
Reglerade fordringar	-32 072 586	-40 002 531
Utgående anskaffningsvärden	**192 634 609**	**184 860 428**
Redovisat värde	**192 634 609**	**184 860 428**

Not 9. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	635 000 000	635 000 000
Summa ställda säkerheter	**635 000 000**	**635 000 000**

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02.

Marina Fritsche
Marina Fritsche
Styrelseordförande
2026-03-24

Martina Wass
Martina Wass
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

Caroline Johansson
Caroline Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 203 AB, org.nr 559083-6788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 203 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 203 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 203 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 203 AB för år 2025 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 203 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2026-03-27

KPMG AB
Caroline Johansson
Caroline Johansson
Auktoriserad revisor