

Årsredovisning

Fastighetsaktiebolaget Härryda Hönekulla 1:479

Organisationsnummer: 556756-1823
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

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

2025-04-30 Göteborg



Martina Wass
Styrelseledamot

Årsredovisning

Fastighetsaktiebolaget Härryda Hönekulla 1:479

Organisationsnummer: 556756-1823
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Företagets säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Hönekulla 1:479 i Härryda kommun.

Företaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

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.

Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

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

Moderföretag i koncernen är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som är noterat på Nasdaq Stockholm.

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)	2 173	2 236	2 292	2 438
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-298	-484	-364	-620
Balansomslutning (tkr)	19 142	19 289	19 611	19 993
Soliditet (%)	0,5	0,5	0,5	0,5

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 847
Årets resultat	-1 819
Summa	28

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	28
Summa	28

ank=20250520:2025052100683



Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		2 172 786	2 235 870
Övriga rörelseintäkter		0	3 519
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 172 786	2 239 389
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 569 886	-1 824 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-336 627	-336 627
Övriga rörelsekostnader		0	-3 320
Summa rörelsekostnader		-1 906 513	-2 164 223
Rörelseresultat		266 273	75 166
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 467	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-571 125	-559 696
Summa resultat från finansiella poster		-564 658	-559 630
Resultat efter finansiella poster		-298 385	-484 464
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Andra bokslutsdispositioner	6	298 386	484 464
Summa bokslutsdispositioner		298 386	484 464
Resultat före skatt		1	0
Skatt på årets resultat	7	-1 820	-1 820
Årets resultat		-1 819	-1 820

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250520:2025052100684

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	18 931 547	19 268 174
Summa materiella anläggningstillgångar		18 931 547	19 268 174
Summa anläggningstillgångar		18 931 547	19 268 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 237	0
Aktuell skattefordran		165 297	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 847	21 043
Summa kortfristiga fordringar		210 381	21 043
Summa omsättningstillgångar		210 381	21 043
SUMMA TILLGÅNGAR		19 141 928	19 289 217



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 847	1 867
Årets resultat		-1 819	-1 820
Summa fritt eget kapital		28	47
Summa eget kapital		100 028	100 047
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	170 135	168 315
Summa avsättningar		170 135	168 315
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 437 920	18 492 429
Summa långfristiga skulder		18 437 920	18 492 429
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 374	17 796
Aktuella skatteskulder		0	7 356
Övriga skulder		149 234	110 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 237	393 195
Summa kortfristiga skulder		433 845	528 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11	19 141 928	19 289 217

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid föregående års ingång	100 000	192 052	-191 686	100 366
Balanseras i ny räkning		-191 686	191 686	0
Utdelning		-300		-300
Erhållna aktieägartillskott		1 800		1 800
Årets resultat			-1 820	-1 820
Belopp vid årets ingång	100 000	1 867	-1 820	100 047
Balanseras i ny räkning		-1 820	1 820	0
Erhållna aktieägartillskott		1 800		1 800
Årets resultat			-1 819	-1 819
Belopp vid årets utgång	100 000	1 847	-1 819	100 028

ank=20250520:2025052100685



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		266 273	75 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	12	336 627	336 627
Erhållen ränta		6 467	66
Erlagd ränta		-571 125	-559 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 242	-147 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-189 338	-15 249
Ökning/minskning av rörelseskulder		-94 582	-50 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-245 678	-213 609
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		1 800	1 800
Förändring av skulder till koncernföretag		-54 508	-272 355
Erhållet kommissionärsbidrag		298 386	484 464
Utbetald utdelning		0	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		245 678	213 609
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

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 Redovisningsstandarder 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.

Intäkter

Hyresintäkter

Nettoomsättning är hyresintäkter från förvaltningsfastigheter som redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade 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 3,25 % och därefter sänktes den i två steg till 3,1 % och 2,8 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

Skatter

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.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

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 planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

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.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Inga avskrivningar görs på mark.

- Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

Nedskrivningar 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 - eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2. Finansiell riskhantering

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 företagens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån från Wallenstam AB. Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 40,8 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. Kassaflödesprognoser 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.

Not 3. Leasingavtal

	2024-01-01
	2024-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>	
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	270 616
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	1 866 853
Summa	2 137 469

Avser kommersiella hyresavtal, hyresavtal för bostäder löper på tillsvidare.

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	6 467	66
Summa	6 467	66

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-571 215	-559 696
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	90	0
Summa	-571 125	-559 696

Not 6. Andra bokslutsdispositioner

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållet kommissionärsbidrag	298 386	484 464
Summa	298 386	484 464

Not 7. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 820	1 820
Summa	1 820	1 820

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 820	1 820
Redovisad effektiv skatt	1 820	1 820

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 363 158	23 363 158
Utgående anskaffningsvärden	23 363 158	23 363 158

Ingående avskrivningar	-4 094 984	-3 758 357
Årets avskrivningar	-336 627	-336 627
Utgående avskrivningar	-4 431 611	-4 094 984

Redovisat värde	18 931 547	19 268 174
------------------------	-------------------	-------------------

Not 9. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 847
Årets resultat	-1 819
Summa	28

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	28
Summa	28

ank=20250520:2025052100688



Not 10. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Avskrivning anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	825 898	817 063
Skatteskuld	170 135	168 315
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	170 135	168 315

Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Fastighetsinteckningar	14 893 000	0
Summa ställda säkerheter	14 893 000	0

Not 12. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	336 627	336 627
Summa	336 627	336 627

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Marina Fritsche
Styrelseordförande

Martina Wass



Verifikat

Transaktion 09222115557544907986

Dokument

180_Fastighetsaktiebolaget Härryda Hönekulla 1_479
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-23 11:00:29 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)
Färdigställt 2025-04-25 17:39:07 CEST (+0200)

Initierare

RPA Walter (RW)
Wallenstam
rpa-walter@wallenstam.se

Signerare

Martina Wass (MW)
martina.wass@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2025-04-23 14:38:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2025-04-25 17:39:07 CEST (+0200)

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>

