

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 209 AB

Organisationsnummer: 559083-5517  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-05-02.  
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  
2023-05-08

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger byggnaderna som är uppförda på tomträtterna Berga 6:682 och Berga 6:683, Österåker.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 193 AB, 559081-1104.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående år slutfördes nyproduktionen av 305 stycken hyresrätter i Söra Kvarter i Österåker och i år är första helåret med fullt inflyttade fastigheter vilket påverkar rörelseresultatet positivt.

### Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	37 784	29 715	4 708	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 753	4 586	-4 457	-1 703
Soliditet (%)	2,0	1,0	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>62</b>	<b>4 682 418</b>	<b>4 732 480</b>
Utdelning		-4 682 400		-4 682 400
Balanseras i ny räkning		4 682 418	-4 682 418	0
Årets resultat			9 292 316	9 292 316
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>80</b>	<b>9 292 316</b>	<b>9 342 396</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	80
Årets resultat	9 292 316
<b>Summa</b>	<b>9 292 396</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	9 292 300
Balanseras i ny räkning	96
<b>Summa</b>	<b>9 292 396</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1 2	2022-12-31	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		37 784 243	29 715 129
Övriga rörelseintäkter		1 611 218	53 289
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>39 395 461</b>	<b>29 768 418</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-10 809 722	-8 806 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 424 587	-7 360 837
Övriga rörelsekostnader		-86 206	-29 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 320 515</b>	<b>-16 196 418</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 074 946</b>	<b>13 572 000</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		373	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 322 147	-8 985 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 321 774</b>	<b>-8 985 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 753 172</b>	<b>4 586 338</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	96 080
Lämnade koncernbidrag		-1 460 856	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 460 856</b>	<b>96 080</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 292 316</b>	<b>4 682 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9 292 316</b>	<b>4 682 418</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	464 267 276	444 168 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 211 702	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 706 135	32 405 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>469 185 113</b>	<b>476 574 317</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>469 185 113</b>	<b>476 574 317</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 955	17 482
Övriga fordringar		966	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 724	203 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>289 645</b>	<b>221 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>289 645</b>	<b>221 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>469 474 758</b>	<b>476 795 700</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		80	62
Årets resultat		9 292 316	4 682 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 292 396</b>	<b>4 682 480</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 342 396</b>	<b>4 732 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		456 156 651	467 194 238
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>456 156 651</b>	<b>467 194 238</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		348 523	371 349
Skatteskulder		0	530 520
Övriga skulder		440 664	173 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 186 524	3 793 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 975 711</b>	<b>4 868 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>469 474 758</b>	<b>476 795 700</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

5 och 50 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

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-8 322 147	-8 985 021

### Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 861 150	256 856 521
Omklassificeringar	29 499 752	196 004 629
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>482 360 902</b>	<b>452 861 150</b>
Ingående avskrivningar	-8 692 239	-1 331 402
Årets avskrivningar	-9 401 387	-7 360 837
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-18 093 626</b>	<b>-8 692 239</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>464 267 276</b>	<b>444 168 911</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Omklassificeringar	1 234 902	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 234 902</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-23 200	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-23 200</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 211 702</b>	<b>0</b>

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 405 406	153 599 038
Nedlagda utgifter	3 885 481	74 810 997
Omklassificeringar	-32 584 752	-196 004 629
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 706 135</b>	<b>32 405 406</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 706 135</b>	<b>32 405 406</b>

Göteborg

*Mathias Aronsson*  
Mathias Aronsson  
Styrelseordförande  
2023-04-12

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2023-04-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19.

KPMG AB

*Anna Maria Edenblad*  
Anna Maria Edenblad  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 209 AB , org.nr 559083-5517

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 209 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastigheter 209 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 209 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2022 har därmed inte utförts.

#### *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 209 AB för år 2022 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 209 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-04-19

KPMG AB

*Anna Maria Edenblad*

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor