

Årsredovisning

Wallenstam Region Göteborg AB

Organisationsnummer: 556199-6975
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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 årsstämma 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

Wallenstam Region Göteborg AB

Organisationsnummer: 556199-6975
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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 ska förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget är komplementär i 12 st kommanditbolag.

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

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 Fastigheter 124 AB, org.nr 556998-5608.

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
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21 381	22 486	498 690	11 701
Balansomslutning (tkr)	895 777	818 106	1 245 297	890 093
Soliditet (%)	18,3	10,3	40,0	0,0

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	163 068 105
Årets resultat	625 720
Summa	163 693 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	163 693 825
Summa	163 693 825

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 501	-26 709
Summa rörelsekostnader		-1 501	-26 709
Rörelseresultat		-1 501	-26 709
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	17 109 293	18 088 232
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	37 706 208	35 746 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-33 433 001	-31 321 799
Summa resultat från finansiella poster		21 382 500	22 513 168
Resultat efter finansiella poster		21 380 999	22 486 459
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-21 768 901	-17 448 643
Summa bokslutsdispositioner		-21 768 901	-17 448 643
Resultat före skatt		-387 902	5 037 816
Skatt på årets resultat	6	1 013 622	1 243 746
Årets resultat		625 720	6 281 562

Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	58 296 666	58 296 666
Fordringar hos koncernföretag	8	837 479 923	759 809 102
Summa finansiella anläggningstillgångar		895 776 589	818 105 768
Summa anläggningstillgångar		895 776 589	818 105 768
Omsättningstillgångar			
Summa omsättningstillgångar		0	0
SUMMA TILLGÅNGAR		895 776 589	818 105 768

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		163 068 105	77 719 151
Årets resultat		625 720	6 281 562
Summa fritt eget kapital		163 693 825	84 000 713
Summa eget kapital		163 793 825	84 100 713
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	2 695 733	3 709 355
Summa avsättningar		2 695 733	3 709 355
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		726 150 000	726 150 000
Leverantörsskulder		0	25 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 137 031	4 120 487
Summa kortfristiga skulder		729 287 031	730 295 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11	895 776 589	818 105 768

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid föregående års ingång	100 000	21	493 092 330	493 192 351
Balanseras i ny räkning		493 092 330	-493 092 330	0
Utdelning		-493 092 300		-493 092 300
Erhållna aktieägartillskott		77 719 100		77 719 100
Årets resultat			6 281 562	6 281 562
Belopp vid årets ingång	100 000	77 719 151	6 281 562	84 100 713
Balanseras i ny räkning		6 281 562	-6 281 562	0
Utdelning		-84 000 700		-84 000 700
Erhållna aktieägartillskott		163 068 091		163 068 091
Årets resultat			625 720	625 720
Belopp vid årets utgång	100 000	163 068 105	625 720	163 793 825

ank=20250520:2025052100449

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 501	-26 709
Erhållen ränta		37 706 208	35 746 735
Erhållen utdelning		17 109 293	11 412 487
Erlagd ränta		-34 416 457	-29 977 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 397 543	17 154 751
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		0	51 265
Ökning/minskning av rörelseskulder		-25 212	-849 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 372 331	16 356 522
Investeringsverksamheten			
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0	-174 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-174 255
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		163 068 091	77 719 100
Lämnade koncernbidrag		-21 768 901	-17 448 643
Amortering av skuld		0	-10 500 000
Förändring av fordringar hos koncernföretag		-77 670 821	427 139 576
Utbetald utdelning		-84 000 700	-493 092 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 372 331	-16 182 267
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 förvalta lös och fast egendom 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 Kungsporsavenyn 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

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.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeförändringar mellan dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på andelar i dotterföretag kan bli aktuellt.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas av toppmoderföretaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3 §.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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 företagets 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 företagets 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 fordringar för bostadshyresgäster 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. Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Realisationsresultat vid försäljning	0	6 675 745
Resultatandelar	17 109 293	11 412 487
Summa	17 109 293	18 088 232

Not 4. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter avseende koncernföretag	37 706 208	35 746 735
Summa	37 706 208	35 746 735

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-33 433 001	-31 321 799
Summa	-33 433 001	-31 321 799

Not 6. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 013 622	-1 243 746
Summa	-1 013 622	-1 243 746

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-387 902	5 037 816
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-79 908	1 037 790
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	9 007	5 505
Ej skattepliktiga intäkter	-569	-2 287 041
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	-946 832	0
Justering skatt tidigare år	4 680	0
Redovisad effektiv skatt	-1 013 622	-1 243 746
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 296 666	58 296 666
Utgående anskaffningsvärden	58 296 666	58 296 666
Redovisat värde	58 296 666	58 296 666

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	759 809 102	1 186 948 678
Tillkommande fordringar	500 421 647	282 500 089
Reglerade fordringar	-422 750 826	-709 639 665
Utgående anskaffningsvärden	837 479 923	759 809 102
Redovisat värde	837 479 923	759 809 102

Not 9. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	163 068 105
Årets resultat	625 720
Summa	163 693 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	163 693 825
Summa	163 693 825

Not 10. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
<i>Avskrivning materiella anläggningstillgångar</i>		
Temporär skillnad	24 554 995	24 498 209
Skatteskuld	5 058 329	5 046 631
<i>Ej avdragsgillt räntenetto, övrigt</i>		
Temporär skillnad	-483 558	-506 277
Skatteskuld	-99 613	-104 293
<i>Underskottsavdrag</i>		
Temporär skillnad	-10 985 354	-5 985 354
Skatteskuld	-2 262 983	-1 232 983
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	2 695 733	3 709 355

Not 11. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Skulder i kommanditbolag	431 054 390	383 974 180
Summa eventualförpliktelser	431 054 390	383 974 180

Enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag svarar komplementären för kommanditbolagens skulder.

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Susann Linde
Styrelseordförande

Martina Wass



Verifikat

Transaktion 09222115557544919607

Dokument

208_Wallenstam Region Göteborg AB
Huvuddokument
12 sidor
*Startades 2025-04-23 11:47:32 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)
Färdigställt 2025-04-28 21:37:16 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 15:25:03 CEST (+0200)*

Susann Linde (SL)
susann.linde@wallenstam.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susann Gunilla Linde"
Signerade 2025-04-28 21:37:16 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>

