

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 169 AB

Organisationsnummer: 559044-4385  
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: Västra Götalands län, Göteborg kommun

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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 Mölnlycke 1:164 i Härryda.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 184 AB, org.nr 559080-2715.

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

Wallenstam utvecklar en ny stadsdel i Mölnlycke. Nära centrum och genuina bruksmiljöer byggs nya bostäder. Fullt utbyggt får Mölnlycke Fabriker nästan 700 nya bostäder, en ny arena och flera kommersiella verksamheter. Företaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet drivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag, konsortium.

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)	16 506	16 362	10 623	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 190	852	-1 404	-3 053
Soliditet (%)	0,5	0,4	0,3	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	44	0	50 044
Belopp vid årets utgång	50 000	44	0	50 044

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	44
Årets resultat	0
<b>Medel att disponera</b>	<b>44</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	44
<b>Summa</b>	<b>44</b>

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		16 505 819	16 362 271
Övriga rörelseintäkter		44 242	43 815
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 550 061</b>	<b>16 406 086</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 843 331	-3 511 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 584 887	-4 573 263
Övriga rörelsekostnader		-42 036	-29 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 470 254</b>	<b>-8 114 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 079 807</b>	<b>8 291 816</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 693	6 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 892 999	-7 445 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 890 306</b>	<b>-7 439 720</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 189 501</b>	<b>852 096</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-132 836	-321 092
Övriga bokslutsdispositioner		-2 056 665	-531 004
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 189 501</b>	<b>-852 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	206 876 684	209 707 867
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2 294 716	2 574 330
Inventarier, verktyg och installationer	6	80 374	107 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	27 737 620	29 007 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>236 989 394</b>	<b>241 396 936</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 989 394</b>	<b>241 396 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 523	27 630
Övriga fordringar		35 448	211 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	24 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 971</b>	<b>263 033</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 971</b>	<b>263 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 045 365</b>	<b>241 659 969</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<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		44	44
Årets resultat		0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44</b>	<b>44</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 044</b>	<b>50 044</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 350 139	1 217 303
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 350 139</b>	<b>1 217 303</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		234 010 491	238 817 154
Övriga skulder		91 814	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>234 102 305</b>	<b>238 817 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 784	74 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 468 093	1 501 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 542 877</b>	<b>1 575 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 045 365</b>	<b>241 659 969</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	10, 15 och 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 och 15 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 aktieföretag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län.

### Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-5 892 999	-7 445 887

### Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 811 150	213 577 359
Inköp	0	3 116 375
Försäljningar/utrangeringar	-141 600	0
Omklassificeringar	1 588 876	117 416
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>218 258 426</b>	<b>216 811 150</b>
Ingående avskrivningar	-7 103 283	-2 836 449
Årets avskrivningar	-4 278 459	-4 266 834
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 381 742</b>	<b>-7 103 283</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>206 876 684</b>	<b>209 707 867</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 854 118	2 854 118
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 854 118</b>	<b>2 854 118</b>
Ingående avskrivningar	-279 789	-175
Årets avskrivningar	-279 613	-279 613
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-559 402</b>	<b>-279 788</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 294 716</b>	<b>2 574 330</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	134 076	134 076
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>134 076</b>	<b>134 076</b>
Ingående avskrivningar	-26 887	-72
Årets avskrivningar	-26 815	-26 815
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-53 702</b>	<b>-26 887</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>80 374</b>	<b>107 189</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 007 550	27 378 799
Nedlagda utgifter	318 946	1 747 176
Omklassificeringar	-1 588 876	-118 425
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 737 620</b>	<b>29 007 550</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 737 620</b>	<b>29 007 550</b>

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

*Henrik Blom*  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter 169 AB, org.nr 559044-4385

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter 169 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 169 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 169 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 2024 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 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 169 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter 169 AB enligt god revisorsred 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

*Henrik Blom*

Henrik Blom

Auktoriserad revisor