

Årsredovisning
för
Klara Norra Fastigheter AB
Org. nr. 556237-5146

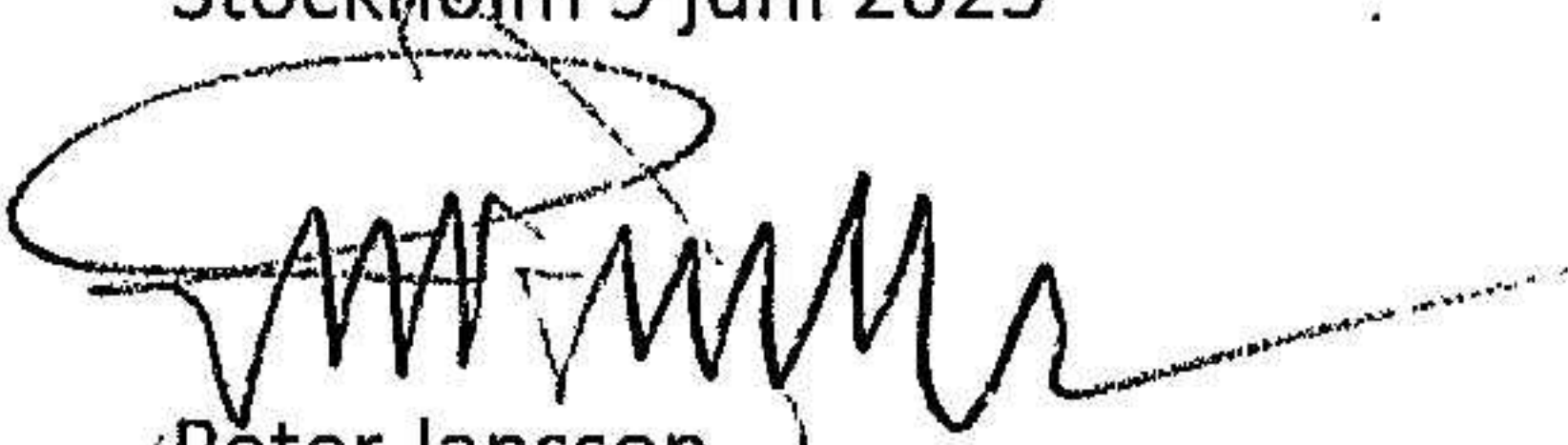
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar eget kapital	6
Kassaflödesanalys	
Noter	8
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknande verkställande direktör i Klara Norra Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 19 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 9 juni 2025


Peter Jansson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Klara Norra Fastigheter AB med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Unionen, organisationsnummer 802001-5759.

Bolaget äger och förvaltar bostads- och kontorsfastigheter i centrala Stockholm. Fastigheterna är en del av Unionens Kapitalförvaltning. Bolaget ägde vid årsskiftet en bostadsfastighet och en kontorsfastighet i Stockholm.

Genom det helägda dotterbolaget Fastighetsbolaget Västmannen AB ägs ytterligare en fastighet med bostäder och kontor i Stockholm.

Koncernen har under året utökats med det nybildade dotterbolaget KNF Holding AB.

Innehavet av koncernens fastigheter värderades vid årsskiftet 2024/2025 till 3 500 mkr (3 643 mkr). Årets värdeökning, för befintligt fastighetsbestånd 2024-12-31, var 3,5 %.

Den totala vakansgraden i koncernens fastighetsbestånd var vid årsskiftet 2,5 % (14,5 %).

Väsentliga händelser

Tomträtten till fastigheten Stockholm Fristaden 6 avyttrades den 30 april genom en bolagstransaktion. Det för ändamålet bildade bolaget Aktiebolaget Stockholm Fristaden 6, dotterbolag till KNF Holding AB, köpte tomträtten och bolaget såldes samma dag vidare till en extern köpare.

Efter det att förre ordföranden lämnat sin anställning på Unionen fick bolaget under året en ny styrelse efter en extrastämma.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	152 835 409	154 171 783	151 462 846	145 634 489	138 715 251
Rörelseresultat	103 747 412	85 860 713	83 783 015	84 644 953	76 636 550
Resultat efter fin. poster	102 174 653	86 799 072	138 906 149	85 112 381	809 360 745
Balansomslutning	649 400 584	758 072 956	815 933 227	798 250 138	1 023 068 203

Bolagets förväntade framtida utveckling

De kvarvarande fastigheterna i beståndet har utmärkta lägen för såväl bostäder som lokaler. Kontorsfastigheten Stockholm Apeln 8 och bostadsfastigheten Stockholm Surbrunn 10 är idag fullt uthyrda. De nuvarande större lokalhyresgästerna bedöms som långsiktiga och är ekonomiskt stabila.

De nu gällande hyreskontrakten för bolaget motsvarar en intäkt för kommande 12-månadersperiod om 149 mkr och ett totalt kontraktsvärde om 347 mkr.

Förslag till disposition av bolaget resultat

Till årsstämman förfogande står	
balanserat resultat	235 636 669
årets resultat	<u>3 611 470</u>
	239 248 139

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>239 248 139</u>
	239 248 139

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2025061009144

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	152 835 409	154 171 783
Övriga rörelseintäkter	4	13 934 223	4 178 349
		166 769 632	158 350 132
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-8 369 498	-8 881 142
Underhållskostnader		-2 954 983	-2 752 003
Fastighetsskatt		-17 564 197	-14 655 070
Övriga externa kostnader	2,5	-6 511 729	-6 937 720
Personalkostnader	6	-3 120 240	-3 109 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-24 123 818	-27 884 851
Förlust vid utrangering/försäljning av byggnad/markanläggning		-377 755	-8 268 722
		-63 022 220	-72 489 419
Rörelseresultat		103 747 412	85 860 713
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 394 111	937 941
Räntekostnader	8	-2 966 870	418
		-1 572 759	938 359
Resultat efter finansiella poster		102 174 653	86 799 072
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		3 400 000	-
Lämnade koncernbidrag		-113 300 000	-104 400 000
Förändring av överavskrivningar		12 340 000	11 135 060
		-97 560 000	-93 264 940
Resultat före skatt		4 614 653	-6 465 868
Skatt på årets resultat	9	-1 003 183	1 317 519
Årets resultat		3 611 470	-5 148 349

2025061009145

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	420 705 315	527 691 979
Pågående ombyggnation	11	1 997 276	3 519 715
Inventarier, verktyg och installationer	12	161 347 356	174 817 362
		584 049 947	706 029 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	75 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	14	11 600 000	9 300 000
		11 675 000	9 350 000
Summa anläggningstillgångar		595 724 947	715 379 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		334 575	265 190
Skattefordran		167 899	-
Övriga kortfristiga fordringar	15	375 016	248 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309 715	2 256 546
		1 187 205	2 770 409
<i>Kassa och bank</i>		52 488 432	39 923 491
Summa omsättningstillgångar		53 675 637	42 693 900
SUMMA TILLGÅNGAR		649 400 584	758 072 956

2025061009146

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Uppskrivningsfond		-	81 187 075
Reservfond		600 000	600 000
		3 600 000	84 787 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		235 636 669	399 597 943
Årets resultat		3 611 470	-5 148 349
		239 248 139	394 449 594
Summa eget kapital		242 848 139	479 236 669
Obeskattade reserver	16		
Akkumulerade överavskrivningar		160 133 000	172 473 000
		160 133 000	172 473 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	14 605 639	13 614 690
		14 605 639	13 614 690
Långfristiga skulder	18		
Övriga långfristiga skulder		1 430 300	3 060 000
		1 430 300	3 060 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 956 106	1 720 206
Skulder till koncernföretag	19	200 424 064	66 760 921
Skatteskuld		-	1 428 259
Övriga kortfristiga skulder	20	4 951 280	3 193 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	23 052 056	16 585 291
		230 383 506	89 688 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		649 400 584	758 072 956

Addo Sign ID-nummer: fe0286a9-0a8b-4c2f-b38b-b40ce2383a16

Rapport över förändringar i Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Uppskrivn- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	92 521 157	488 263 861
Utdelning	-	-	-	-100 000 000
Avskrivning på uppskrivning	-	-	-3 191 819	3 191 819
Återföring av uppskrivning	-	-	-8 142 263	8 142 263
Årets resultat	-	-	-	-5 148 349
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	81 187 075	394 449 594
2024				
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	81 187 075	394 449 594
Utdelning	-	-	-	-240 000 000
Avskrivning på uppskrivning	-	-	-995 529	995 529
Återföring av uppskrivning	-	-	-80 191 546	80 191 546
Årets resultat	-	-	-	3 611 470
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	-	239 248 139

Aktiekapitalet består av 30 000 aktier med ett kvotvärde om 100.

Kassaflödesanalys

<i>Indirekt metod</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 747 412	85 860 713
Justering för avskrivningar	24 123 818	27 884 852
Justering för resultat vid avyttring av byggnad och markanläggning	-8 959 300	8 268 722
Erhållen ränta	1 394 111	937 941
Erlagd ränta	-2 966 870	418
Betald inkomstskatt	-1 608 392	-961 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 730 779	121 991 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av koncernmellanhavanden	21 393 756	1 885 110
Förändring av fordringar	1 820 490	-619 883
Förändring av leverantörsskulder	235 900	-1 472 619
Förändring av kortfristiga skulder	8 224 125	-4 586 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 405 050	117 197 609
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2 414 782	-3 261 013
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	109 229 373	-
Investering i finansiella tillgångar	-25 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	106 789 591	-3 261 013
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-240 000 000	-100 000 000
Förändringar av övriga lån	-1 629 700	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-241 629 700	-100 000 000
Förändring av likvida medel	12 564 941	13 936 596
Likvida medel vid årets början	39 923 491	25 986 895
Likvida medel vid årets slut	52 488 432	39 923 491

2025061009148

Addo Sign ID-nummer: fe0286a9-0a8b-4c2f-b38b-b40ce2383a16

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 "Årsredovisning och koncernredovisning (K3)". Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncertillhörighet

Klara Norra Fastigheter ägs till 100 % av Unionen (802001-5759) med säte i Stockholm. Den övergripande koncernredovisningen upprättas av Unionen.

Koncernredovisning

Klara Norra Fastigheter är moderbolag till Fastighetsbolaget Västmannen AB (556943-7246) och KNF Holding AB (559468-2592) men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Redovisning av hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresavtalets löptid.

Leasing

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasingtagaren klassificeras företagens uthyrning av lokaler, bostäder och garage som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Övrig intäktsredovisning

Intäkter avseende försäljningar av fastigheter bokförs på kontraktsdagen. Övriga intäkter redovisas enligt god redovisningssed.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets pensionsplaner för tjänstepensioner är tryggade genom ITP-planen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som "Övrig rörelseintäkt" respektive "Övrig rörelsekostnad".

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna redovisas som en egen post i resultaträkningen. Fastigheternas mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsfastigheter

Stomme	50 - 100 år
Fasad, yttertak, fönster	20 - 60 år
Installationer	10 - 30 år
Inre ytskikt och hyresgästanpassningar	10 - 20 år
Markanläggning	20 år

Bostadsfastighet

Stomme	70 år
Fasad, yttertak, fönster	55 år
Installationer	10-20 år
Inre ytskikt och hyresgästanpassningar	20 år

Byggnadsinventarier	3-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markinventarier	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Not 2 Koncerninterna mellanhavanden

Bolaget har hyrt ut lokaler till Unionen för 62 154 tkr (56 336 tkr).

Bolaget har fakturerat motionstjänster till Unionen, totalt fakturerat belopp uppgår till 1 697 tkr (1 697 tkr).

Bolaget har köpt vissa administrativa tjänster och debiterats kostnader för lokal från Unionen. Det totala beloppet uppgår till 1 170 tkr (1 161 tkr).

Bolaget har sålt vissa administrativa tjänster till Fastighetsbolaget Västmannen AB och KNF Holding AB. Det totala beloppet för räkenskapsårets sålda tjänster uppgår till 657 tkr (636 tkr) respektive 49 tkr (0 tkr) .

Not 3 Operationell leasing

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom 1 år	149 216 957	158 020 494
Förfaller till betalning år 2-5	196 046 151	316 717 288
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 669 879	-
	346 932 987	474 737 782
Under perioden erhållna leasingavgifter	152 835 409	154 171 783

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vinst vid försäljning av fastighet	9 337 055	-
Övrigt	4 597 168	4 178 349
Summa	13 934 223	4 178 349

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Ernst & Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	170 982	166 475
Övriga tjänster	216 041	102 000
	387 023	268 475

Med revisionsuppdrag avses revisorsarbete för den lagstadgade revisionen. I övriga tjänster ingår olika typer av kvalitetssäkringstjänster, skatterådgivning och övrig konsultverksamhet.

Not 6 Löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantal anställda har varit	2	2
varav kvinnor	-	-

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och verkställande direktör	1 161 163	1 226 051
Övriga anställda	656 568	650 442
	1 817 731	1 876 493
Sociala kostnader	1 279 818	1 223 366
Varav pensionskostnader	708 689	633 774
Varav pensionskostnader VD	564 404	495 267
	3 097 549	3 099 859

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	5 209	4 891
Ränteintäkter koncernföretag	517 854	255 212
Övriga ränteintäkter	871 048	677 838
	1 394 111	937 941

Not 8 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-2 966 834	-
Övriga räntekostnader	-36	418
Summa	-2 966 870	418

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-12 234	-15 411
Förändring av uppskjuten skatt (netto)	-990 949	1 332 930
	-1 003 183	1 317 519

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	4 614 653	-6 465 868
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (föregående år 20,6 %)	-950 618	1 331 969
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-56 269	-1 729 148
Skatteeffekt kostnader som ska dras av men inte ingår i resultatet	298 735	-
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 927 137	11 342
Skatteeffekt skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	-1 231 219	370 426
Förändring av uppskjuten skatt (netto)	-990 949	1 332 930
	-1 003 183	1 317 519

2025061009154

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	543 692 221	533 150 676
Investeringar	1 042 430	-
Omklassificeringar	407 738	11 602 550
Försäljningar/utrangeringar	-28 188 538	-1 061 005
Vid årets slut	516 953 851	543 692 221
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-94 458 085	-84 305 787
Avskrivningar	-9 912 845	-11 086 844
Försäljningar/utrangeringar	8 122 394	934 546
Vid årets slut	-96 248 536	-94 458 085
<i>Akkumulerade uppskrivningar (netto)</i>		
Vid årets början	78 457 843	89 791 925
Avskrivningar	-995 529	-3 191 819
Försäljningar/utrangeringar	-77 462 314	-8 142 263
Vid årets slut	-	78 457 843
Utgående redovisat värde	420 705 315	527 691 979
Redovisat värde byggnader	207 521 200	314 082 849
Redovisat värde mark och markanläggningar	213 184 115	213 609 130
	420 705 315	527 691 979
<i>Taxeringsvärde</i>		
Apeln 8	1 628 000 000	1 628 000 000
Fristaden 6	-	299 000 000
Surbrunn 10	176 973 000	176 973 000
Totalt taxeringsvärde	1 804 973 000	2 103 973 000
Varav byggnader	1 084 600 000	1 260 600 000
<i>Marknadsvärde</i>		
Totalt marknadsvärde	3 320 000 000	3 458 000 000

Angivet marknadsvärde baseras på en extern värdering utförd av Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB. Värderingarna grundas dels på kassaflödesanalyser baserade på 10-års-prognoser över framtida betalningsströmmar och dels på ortsprisanalyser. Direktavkastningskraven ligger i intervallet 2,6-4,0 % beroende på värderingsobjektets upplåtelseform, användning och läge.

Not 11 Pågående ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 519 715	12 474 802
Investeringar	1 997 275	2 922 680
Omklassificeringar	-1 032 661	-11 877 767
Avyttring i samband med fastighetsförsäljning	-2 487 053	-
Vid årets slut	1 997 276	3 519 715

Addo Sign ID-nummer: fe0286a9-0a8b-4c2f-b38b-b40ce2383a16

2025061009155

Not 12 Byggnadsinventarier/inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	269 002 878	268 389 327
Investeringar	-	338 334
Omklassificeringar	-	275 217
Årets försäljningar/utrangeringar	<u>-11 325 166</u>	<u>-</u>
Vid årets slut	257 677 712	269 002 878
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-94 185 516	-80 579 327
Avskrivningar	-13 215 444	-13 606 189
Årets försäljningar/utrangeringar	<u>11 070 604</u>	<u>-</u>
Vid årets slut	-96 330 356	-94 185 516
 Utgående redovisat värde	 161 347 356	 174 817 362

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Företag		
Fastighetsbolaget Västmannen AB 556943-7246, säte Stockholm Antal aktier 500, andel i % 100	50 000	50 000
KNF Holding AB 559468-2592, säte Stockholm Antal aktier 25 000, andel i % 100	25 000	-
Utgående anskaffningsvärde	75 000	50 000

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget Kapital	Resultat
Fastighetsbolaget Västmannen AB	20 819 814	1 736 821
KNF Holding AB	131 326 124	131 301 124

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar Fastighetsbolaget Västmannen AB	<u>11 600 000</u>	<u>9 300 000</u>
	11 600 000	9 300 000

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesfordringar	129 561	250
Kundfordringar	-	5 100
Övriga fordringar	<u>245 455</u>	<u>243 323</u>
	375 016	248 673

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar:		
Ingående balans	172 473 000	183 608 060
Årets återföring	-12 340 000	-11 135 060
Utgående balans	160 133 000	172 473 000

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	13 614 690	14 947 620
<i>Årets förändring:</i>		
Uppskjuten skatteskuld på skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde på fastigheter	990 949	-1 332 930
Utgående balans	14 605 639	13 614 690

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Depositioner från leasingtagare:</i>		
Ingående balans	3 060 000	3 060 000
Erhållna depositioner	58 300	-
Återbetalade depositioner	-1 688 000	-
Utgående balans	1 430 300	3 060 000

Beräknas förfalla senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Unionen	75 824 064	66 760 921
Skuld till KNF Holding AB	124 600 000	-
	200 424 064	66 760 921

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskulder	4 903 007	3 146 982
Övriga skulder	48 273	46 938
	4 951 280	3 193 920

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	21 198 850	14 977 986
Personalrelaterade kostnader	977 947	1 037 744
Övriga poster	875 259	569 561
	23 052 056	16 585 291

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

2025061009157

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 25 Disposition av resultat

	2024-12-31
<i>Förslag till disposition av bolagets resultat</i>	
Till årsstämman förfogande står	
balanserat resultat	235 636 669
årets resultat	3 611 470
	<u>239 248 139</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	239 248 139
	<u>239 248 139</u>

Underskrifter

Stockholm, datum som framgår av de digitala signaturerna

Malin Engström
Styrelseordförande

Victoria Kirchhoff

Catharina Ströyer

Karl-Magnus Björklund

Peter Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jeff Erics
Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer: fe0286a9-0a8b-4c2f-b38b-b40ce2383a16

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

2025061009158

Undertecknare

 Hans Peter Jansson veCck9EUHfFp0syzKX1QDw 2025-03-25 10:49:00Z	  Signe Victoria Kirchhoff Z98hp0uKBG88jcPASypkMg 2025-03-25 11:13:48Z
 CATHARINA STRÖYER t4Tn/nu738b+b0Zrllwmeq 2025-03-25 11:24:50Z	  Håkan Karl-Magnus Björklund sbQNlzqoLss2iCJUD0FslQ 2025-03-25 11:45:24Z
 MALIN ENGSTRÖM aqJh9on2U3aYrlwLpO+kMA 2025-03-26 12:22:00Z	  JEFF ERICI ByfjrQKbA1dirBGaLjkYeA 2025-03-26 19:16:57Z

Addo Sign ID-nummer: fe0286a9-0a8b-4c2f-b38b-b40ce2383a16

Dokument i försändelsen

ÅR 2024 Fastighetsbolaget Västmannen.pdf	SHA256: 1ab91d22f63c41df0fc55ad1f2a604231afbc1d1fd7f8b56bc6fddcf36aa5026
ÅR 2024 Klara Norra Fastigheter.pdf	SHA256: 97c2f1e26002a7f1655d2070a878a2c1871625f8f579251bd9c8d40fed00f229



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klara Norra Fastigheter AB, org.nr 556237-5146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klara Norra Fastigheter AB för år räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klara Norra Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Klara Norra Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Klara Norra Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Klara Norra Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jeff Erics
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

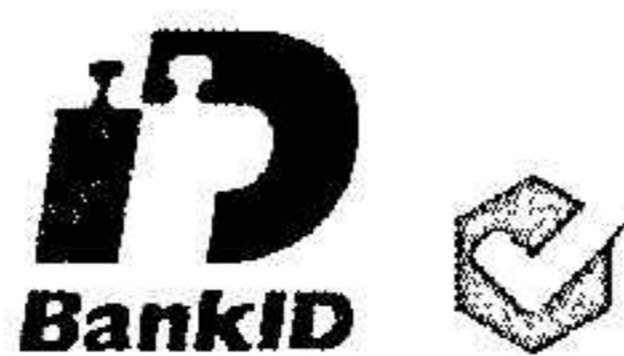
JEFF ERICI

Auktoriserad revisor

Serienummer: d780a79047d7c5[...]a53d8222316fa

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-26 18:40:53 UTC



2025061009161

Penneo dokumentnyckel: Y66VU-QVE0Z-30W0C-60WL1-PWXMI-TGGJQ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.