

KLP Fraktalen 1 AB

Årsredovisning

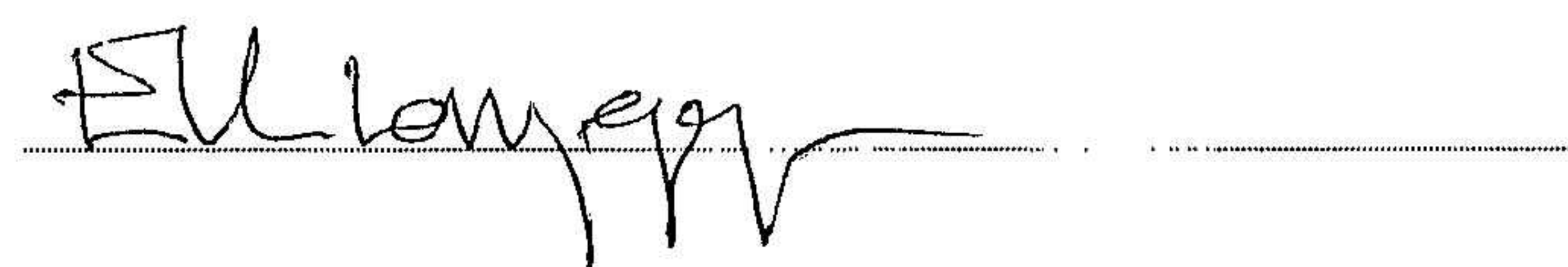
31 december 2025

Org nr 556780-7796

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Fraktalen 1 AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 9 februari 2026**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 9 februari 2026



Ellen Langeggen

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet startades 2009-04-14. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	155 931	159 399	145 570	131 855	123 699	120 811
Resultat efter finansiella poster	50 519	55 326	60 232	62 858	70 047	64 807
Balansomslutning	972 791	1 001 937	971 932	982 301	980 074	989 788

Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	47 626 424
Årets resultat	-42 409 760
	<u>5 216 664</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>5 216 664</u>
	5 216 664

Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	155 930 822	159 399 070
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-17 990 447	-14 083 507
Fastighetsskatt		-14 470 000	-12 320 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-6 635 168	-6 947 244
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-21 253 599	-20 560 672
Rörelseresultat		95 581 608	105 487 647
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 19	1 545 620	1 972 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	7, 19	-46 608 408	-52 134 211
Finansiella poster – netto		-45 062 788	-50 161 966
Resultat efter finansiella poster		50 518 820	55 325 681
Bokslutsdispositioner	10	-93 901 216	-96 880 245
Skatt på årets resultat	11	972 636	247 575
Årets resultat och totalresultat		-42 409 760	-41 306 989

I KLP Fraktalen 1 AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		821 092 192	838 371 576
Hiresgästpassningar		5 779 689	5 704 653
Byggnadsinventarier		7 182 267	6 997 311
Inventarier		51 803	104 387
Pågående nyanläggningar		26 775 470	4 162 660
Summa materiella anläggningstillgångar		860 881 421	855 340 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		22 548 210	26 355 975
Summa anläggningstillgångar		883 429 631	881 696 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	30 000 000	50 000 000
Kundfordringar	13	7 844 020	2 780 788
Aktuella skattefordringar	13	5 815 210	6 951 271
Övriga fordringar	13	983 299	168 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	11 519 831	7 495 589
Summa kortfristiga fordringar		56 162 360	67 396 639
Kassa och bank		33 198 647	52 843 338
Summa omsättningstillgångar		89 361 007	120 239 977
Summa tillgångar		972 790 638	1 001 936 539

2026030900283

Balansräkning, forts.

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		47 626 424	58 933 413
Årets resultat		-42 409 760	-41 306 989
Summa fritt eget kapital	9	5 216 664	17 626 424
Summa eget kapital		5 316 664	17 726 424
OBESKATTADE RESERVER	10		
Överavskrivningar		4 226 334	3 608 115
Periodiseringsfond		1 640 678	1 640 678
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	24 398 915	25 371 551
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	746 375 549	749 834 656
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	7 111 784	2 985 192
Skulder till koncernföretag	13	127 295 707	153 598 530
Övriga skulder	13	7 907 285	8 054 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	48 517 722	39 116 568
Summa kortfristiga skulder		190 832 498	203 755 115
Summa skulder		967 473 974	984 210 115
Summa eget kapital och skulder		972 790 638	1 001 936 539

2026030900284

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024		100 000	8 933 413	9 033 413
Aktieägartillskott			50 000 000	50 000 000
Årets resultat			-41 306 989	-41 306 989
Utgående balans per 31 december 2024	8	100 000	17 626 424	17 726 424
Ingående balans per 1 januari 2025		100 000	17 626 424	17 726 424
Aktieägartillskott			30 000 000	30 000 000
Årets resultat			-42 409 760	-42 409 760
Utgående balans per 31 december 2025	8	100 000	5 216 664	5 316 664

2026030900285

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-43 382 396	-41 554 564
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	21 253 599	20 560 672
– överavskrivningar		618 219	424 498
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		138 792 452	147 318 997
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-8 765 721	18 206 714
– kortfristiga rörelseskulder		13 199 951	-4 559 390
Kassaflöde från rörelsen		121 716 104	140 396 927
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-26 794 433	-2 993 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 794 433	-2 993 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån från koncernföretag		5 000 000	3 000 000
Aktieägartillskott från koncernbolag		50 000 000	0
Amortering lån till koncernföretag		-20 000 000	0
Erlagt ränta		-30 000 000	-75 000 000
Erlagt koncernbidrag		-119 566 362	-48 009 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 566 362	-120 009 080
Minskning/ökning av likvida medel		-19 644 691	17 394 821
Likvida medel vid årets början		52 843 338	35 448 517
Likvida medel vid årets slut		33 198 647	52 843 338

2026030900286

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

KLP Fraktalen 1 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta Fraktalen 1 på Torsplan i Stockholm samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har den 2026-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2025

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2025 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteutgifter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största delen är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt för förvaltningsfastigheter tillägg för eventuella uppskrivningar. För förvaltningsfastigheter tillämpas undantaget i RR24 och RR12.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förvaltningsfastighet 2 – 3 % / år
- Byggnadsinventarier 5 – 20 % / år
- Inventarier 20 % / år
- Hyresgästanpassningar 18 % / år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttring överförs till fritt eget kapital.

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen uppskattas. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen. Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hyresintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2025 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

3. Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Avseende värdering fastighet se not 12.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Stockholm.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Tkr	2025	2024
Inom 1 år	2 155	20 461
Mellan 1 och 5 år	135 944	127 082
Mer än 5 år	22 386	18 778
	160 485	166 321

6. Ersättningar till revisorerna

	2025	2024
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	0	-27 000
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-30 000	-25 000
Övrigt	-1 500	0
Totalt	-31 500	-52 000

7. Resultat från finansiella poster

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– lån till koncernbolag	1 192 235	1 383 680
– övriga finansintäkter	353 385	588 565
	1 545 620	1 972 245
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-46 540 893	-52 105 044
– övriga finanskostnader	-67 515	-29 167
	-46 608 408	-52 134 211

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr och uppgår till 100 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	47 626 424
Årets resultat	-42 409 760
	<u>5 216 664</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>5 216 664</u>
	5 216 664

10. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-618 219	-424 498
Koncernbidrag	-93 282 997	-94 815 069
Periodiseringsfond	0	-1 640 678
	-93 901 216	-96 880 245

11. Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	-1 013 939
Uppskjuten skatt	972 636	1 261 514
	972 636	247 575

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2025	2024
Resultat före skatt	-43 382 396	-41 554 564
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-18 083	-802 302
- Ej avdragsgilla kostnader	-24 610	47 050
- Övriga avdragsgilla kostnader	-1 986 906	-9 808
- Schablonintäkt periodiseringsfond	32 157	0
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 713 508	6 123 855
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	0	0
- Tidigare ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	0	0
+ Återföring negativt räntenetto	45 162 747	50 303 730
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-6 496 419	-9 185 929
Skattepliktigt resultat	-2	4 922 032
Aktuell skatt	0	1 013 939

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %). För uppskjuten skatt är skattesatsen 20,6 % (20,6 %).

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2025	2024
Ingående balans	-25 371 551	-26 633 065
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	972 636	1 261 514
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
Utgående balans	-24 398 915	-25 371 551

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
Per 31 december 2023	0	-26 633 065	-26 633 065
Redovisat i resultaträkningen	0	1 261 514	1 261 514
Per 31 december 2024	0	-25 371 551	-25 371 551
Redovisat i resultaträkningen	0	972 636	972 636
Per 31 december 2025	0	-24 398 915	-24 398 915

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	705 202 256	705 202 256
Omklassificering	397 000	0
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	705 599 256	705 202 256
Ingående avskrivningar	-185 130 675	-167 466 207
Årets avskrivningar	-17 676 384	-17 664 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 807 059	-185 130 675
Ingående markvärde	318 299 995	318 299 995
Utgående värde mark	318 299 995	318 299 995
Utgående redovisat värde	821 092 192	838 371 576

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2025 till 3 351 893 tkr (2024: 3 061 875 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserat på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 860 881 tkr (2024: 855 341 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hyresgästpassning	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	12 270 026	12 270 026
Omklassificering	1 685 581	0
Inköp	301 325	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 256 932	12 270 026
Ingående avskrivningar	-6 565 373	-5 243 920
Årets avskrivningar	-1 911 870	-1 321 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 477 243	-6 565 373
Utgående redovisat värde	5 779 689	5 704 653

Byggnadsinventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	232 021 858	231 834 137
Omklassificeringar	1 256 277	38 000
Inköp	541 440	149 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 819 575	232 021 858
Ingående avskrivningar	-225 024 547	-223 502 965
Årets avskrivningar	-1 612 761	-1 521 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 637 308	-225 024 547
Utgående redovisat värde	7 182 267	6 997 311

Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	1 168 871	1 168 871
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 168 871	1 168 871
Ingående avskrivningar	-1 064 484	-1 011 315
Årets avskrivningar	-52 584	-53 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 117 068	-1 064 484
Utgående redovisat värde	51 803	104 387
Pågående nyanläggningar	2025	2024
Ingående balans	4 162 660	1 357 355
Inköp	27 123 166	3 977 111
Omklassificering	-3 631 524	-38 000
Kostnadsfört	-878 832	-1 133 806
Utgående redovisat värde	26 775 470	4 162 660

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som Övriga finansiella skulder.

Kundfordringar och andra fordringar	2025	2024
Kundfordringar	7 844 020	2 780 788
Kundfordringar – netto	7 844 020	2 780 788
Fordringar hos koncernföretag	30 000 000	50 000 000
Aktuella skattefordringar	5 815 210	6 951 271
Övriga fordringar	983 299	168 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 519 831	7 495 589
	48 318 340	64 615 851

Det verkliga värdet på samtliga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2025 var kundfordringar uppgående till 656 tkr (2024: 0 tkr) förfallna.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

Leverantörsskulder och andra skulder	2025	2024
Leverantörsskulder	7 111 784	2 985 192
Skulder till koncernföretag	127 295 707	153 598 530
Övriga skulder	7 907 285	8 054 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 517 722	39 116 568
	190 832 498	203 755 115

Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Förutbetalda kostnader	11 519 831	7 495 589
	11 519 831	7 495 589

15. Upplåning

	2025	2024
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	746 375 549	749 834 656
	746 375 549	749 834 656

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 746 376 tkr (2024: 749 835 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2033 och löper med en ränta på 6,00 % per år (2024: 6,72 % per år). Säkerhet utgörs av förvaltningsfastigheten Fraktalen 1

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förutbetald hyra	43 070 722	38 644 568
Upplupna kostnader	5 447 000	472 000
	48 517 722	39 116 568

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2025	2024
Förvaltningsfastighet	15	860 881 421	855 340 587
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Kontorsfastigheter AB, org nr 556716-5211, Stockholm äger 100 % av KLP Fraktalen 1 ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fraktalen 1 AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringssselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2025	2024
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	6 481 034	6 462 936
	6 481 034	6 462 936

Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

Ränta lån	2025	2024
Räntekostnader koncernbolag	46 540 893	52 071 930
	46 540 893	52 071 930

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2026-02-09 för fastställelse

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Ellen Langegegn
Styrelseledamot

Anette von Mentzer
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
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."

20260309000298

Ellen Langeggen

Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1716029

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 11:45:17 UTC



QES

Anette von Mentzer

Verkställande direktör

Serienummer: 9ca34402f9a5f6[...]dec09809a5889

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 14:41:05 UTC



PETER VON KNORRING

Auktoriserad Revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:10:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fraktalen 1 AB, org.nr 556780-7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Fraktalen 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Fraktalen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 KLP Fraktalen 1 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.



2026030900300

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 KLP Fraktalen 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 KLP Fraktalen 1 AB enligt god revisionssed 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Peter von Knorring
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."

PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:08:30 UTC



2026030900301

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.