

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

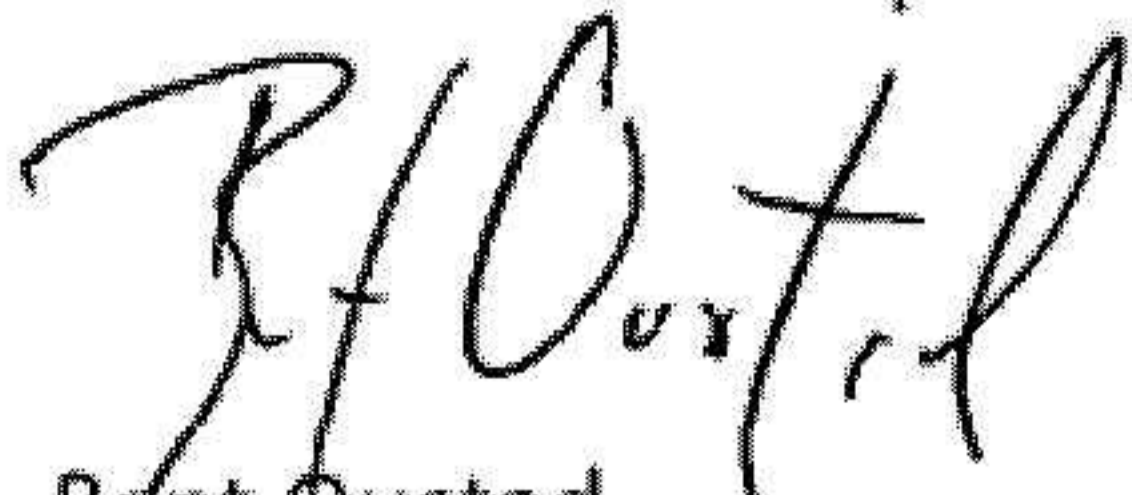
Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 1 april 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 april 2026


Bent Oustad

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Fastighets Aktiebolag Varubalen

556399-9225

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AKTIEBOLAG VARUBALEN

Styrelsen för Fastighets Aktiebolag Varubalen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger flera fastigheter i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 20 000 tkr.

Bolaget har under året utrett klassificeringen av historiska avslutade projekt på bolagets fastighet. Utredningen har visat att omklassificering behöver göras från byggnad till byggnadsinventarier. Bolaget har genomfört omklassificeringen under räkenskapsåret vilket kan leda till bristande jämförbarhet mot fg år.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	149 485	158 944	154 003	97 996
Resultat efter finansiella poster	36 127	28 893	45 916	14 010
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	10 900	5 960	9 079	9 004
Balansomslutning	3 220 609	3 188 752	3 144 141	1 382 766

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Bolaget upprättar ingen hållbarhetsrapport, moderbolag i den största koncernen där hållbarhetsrapport lämnas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900080

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	25 840 406
årets förlust	-15 059 918
	<u>10 780 488</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>10 780 488</u>
	<u>10 780 488</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4, 5	149 485	158 944
Summa rörelsens intäkter		149 485	158 944
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6,7	-40 701	-57 156
Avskrivningar	8	-33 834	-30 592
Summa rörelsens kostnader		-74 535	-87 748
Rörelseresultat	9	74 950	71 196
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	33	26
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	52 851	55 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-91 707	-98 260
Summa finansiella poster		-38 823	-42 303
Resultat efter finansiella poster		36 127	28 893
Bokslutsdispositioner	13	-49 261	-23 589
Resultat före skatt		-13 134	5 304
Skatt på årets resultat	14, 15	-1 926	-8 423
ÅRETS RESULTAT		-15 060	-3 119

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat		-15 060	-3 119
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-15 060	-3 119

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900081

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	16	1 300 627	1 324 311
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 019	4 038
Pågående nyanläggningar	18	30 967	18 038
Summa materiella anläggningstillgångar		1 333 613	1 346 387

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	19	1 827 659	1 789 338
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 827 659	1 789 338

Summa anläggningstillgångar

3 161 272

3 135 725

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	20	7 397	12 494
Övriga fordringar		3 631	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 308	40 530
Summa kortfristiga fordringar		59 336	53 026

Kassa och bank

1

1

Summa omsättningstillgångar

59 337

53 027

SUMMA TILLGÅNGAR

3 220 609

3 188 752

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital

120

120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

25 840

8 959

Årets resultat

-15 060

-3 119

Summa fritt eget kapital

10 780

5 840

Summa eget kapital

10 900

5 960

Obeskattade reserver

21

-

5 066

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

22, 23

38 643

36 717

Summa avsättningar

38 643

36 717

Långfristiga skulder

24

Skulder till koncernföretag

3 142 775

3 107 317

Summa långfristiga skulder

3 142 775

3 107 317

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 924

121

Aktuella skatteskulder

2 512

1 026

Övriga skulder

9 858

11 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 997

20 809

Summa kortfristiga skulder

28 291

33 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 220 609

3 188 752

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	8 959	9 079
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			-3 119	-3 119
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	5 840	5 960
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	20	5 840	5 960
Transaktioner med ägare				
- Erhållet aktieägartillskott			20 000	20 000
Årets resultat			-15 060	-15 060
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	20	10 780	10 900

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		74 950	71 196
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		33 834	30 592
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		108 784	101 788
Erhållen ränta		52 851	55 931
Erlagd ränta		-91 707	-98 260
Övriga finansiella poster		-	26
Betald inkomstskatt		1 486	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		71 414	59 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-6 310	-7 011
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 887	6 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 217	59 257
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-135	-51
Investeringar i pågående nyanläggningar		-20 925	-15 266
Erhållen utdelning		33	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 027	-15 317
Finansieringsverksamheten			
	25		
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-72 648	-81 175
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		35 458	37 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 190	-43 940
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets Aktiebolag Varubalen, org nr 556399-9225, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Nacka AB, org nr 556605-2360, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets Aktiebolag Varubalen är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS redovisningsstandarder inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2025.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Intäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. 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 successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms att kontroll har övergått till köpare och sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900084

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga leasingavtal klassas som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900085

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en uppskattning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en uppskattning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver uppskattning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av Not 16 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Hyresintäkter per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2025	2024
Förvaltning	149 485	158 944
Summa	149 485	158 944
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2025	2024
Stockholm	149 485	158 944
Summa	149 485	158 944

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och garage. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år	43 579	27 062
Förfaller mellan ett och fem år	47 834	53 819
Förfaller senare än fem år	45 209	79 820
Summa	136 622	160 701

Not 6 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-10 003	-27 694
Tomträttsavgäld	-1 020	-1 020
Fastighetsskatt	-14 921	-12 306
Administrationskostnader	-14 757	-16 136
Summa	-40 701	-57 156

Not 7 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida avtalade tomträttsavgälder förfaller till betalning enligt nedan. Årets kostnader uppgår till -1 020 tkr (-1 020).

	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 020	1 020
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	-	425
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	-
Summa	1 020	1 445

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar byggnader	-10 708	-10 798
Avskrivning byggnadsinventarier	-21 107	-17 775
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-2 019	-2 019
Summa	-33 834	-30 592

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Fabege AB (publ), org nr 556049-1523.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900086

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Utdelning på andelar i andra företag	33	26
Summa	33	26

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	52 849	55 928
Ränteintäkter, övriga	2	3
Summa	52 851	55 931

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-91 696	-98 253
Räntekostnader, övriga	-11	-7
Summa	-91 707	-98 260

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	5 066	4 711
Erhållna koncernbidrag	1 523	-
Lämnade koncernbidrag	-55 850	-28 300
Summa	-49 261	-23 589

Not 14 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 926	-2 761
- avseende utnyttjade aktiverade underskottsavdrag	-	-5 662
Summa	-1 926	-8 423

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-13 134		5 304
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 706	20,6%	-1 093
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-35,3%	-4 639	138,0%	-7 322
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,1%	7	-0,2%	11
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	0,4%	-19
Redovisad effektiv skatt	-14,7%	-1 926	158,8%	-8 423

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 081 351	1 069 911
Nyanskaffningar	135	51
Aktiveringar	8 067	11 389
Omklassificeringar historiska projekt	-17 542	-
Försäljningar/utrangeringar	-71	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071 940	1 081 351
Ingående avskrivningar enligt plan	-146 796	-135 998
Omklassificeringar historiska projekt	882	-
Årets avskrivningar enligt plan	-10 708	-10 798
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-156 622	-146 796
Utgående redovisat värde byggnader	915 318	934 555
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 877	88 877
Omklassificeringar historiska projekt	16 660	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 537	88 877
Ingående avskrivningar enligt plan	-53 325	-35 550
Årets avskrivningar enligt plan	-21 107	-17 775
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-74 432	-53 325
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	31 105	35 552

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Forts. Not 16 Förvaltningsfastigheter

Mark

Ingående anskaffningsvärde	354 204	354 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 204	354 204
Utgående redovisat värde mark	354 204	354 204
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 300 627	1 324 311

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 747 507 tkr (3 721 833). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,59% (fg år 6,4%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna nuvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 095	10 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 095	10 095
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 057	-4 038
Årets avskrivningar enligt plan	-2 019	-2 019
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 076	-6 057
Utgående redovisat värde	2 019	4 038

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	18 038	14 161
Aktiveringar	-8 067	-11 389
Investeringar	20 925	15 266
Omklassificeringar	71	-
Utgående redovisat värde	30 967	18 038

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 789 338	1 736 463
Tillkommande poster	38 321	52 875
Utgående redovisat värde	1 827 659	1 789 338

Not 20 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar brutto	7 397	30 193
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-17 699
Utgående redovisat värde	7 397	12 494

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-17 699	-
Konstaterade förluster	17 699	-
Årets reservering	-	-17 699
Avsättning vid årets slut	0	-17 699

Åldersfördelade kundfordringar

Förfallna < 30 dagar	-12	309
Förfallna 31 - 90 dagar	-3	5 248
Förfallna sedan mer än 90 dagar	7 412	6 937
Summa ej nedskrivna kundfordringar	7 397	12 494
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	17 699
Summa kundfordringar	7 397	30 193

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (-17 699) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 21 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	-	5 066
Summa	0	5 066

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900088

Not 22 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	32 981	32 981
Underskottsavdrag	-	5 662	5 662
Netto uppskjuten skatteskuld	0	38 643	38 643

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	31 055	31 055
Underskottsavdrag	-	5 662	5 662
Netto uppskjuten skatteskuld	0	36 717	36 717

Not 23 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2025	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-31 055	-1 926	-32 981
Underskottsavdrag	-5 662	-	-5 662
Summa	-36 717	-1 926	-38 643

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-28 294	-2 761	-31 055
Underskottsavdrag	-	-5 662	-5 662
Summa	-28 294	-8 423	-36 717

Not 24 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	3 142 775	3 107 317
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	3 142 775	3 107 317

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	3 107 317	3 070 082
Kassaflödespåverkande förändringar	35 458	37 235
Utgående redovisat värde långfristiga lån	3 142 775	3 107 317
Utgående redovisat värde	3 142 775	3 107 317

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 26 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	1 905 000	1 905 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	1 905 000	1 905 000
Summa ställda säkerheter	1 905 000	1 905 000

De ställda säkerheterna avser posterna i Förvaltningsfastigheter i balansräkningen och i not 16.

Not 27 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Fiansiell riskhantering

De huvudsakliga riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna för koncernen hanteras av Finansförvaltningen och verksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi vid någon tidpunkt inte har tillgång till erforderligt kapital för att refinansiera befintliga skulder, investeringar och löpnade betalningar. All finansiering görs i det yttersta moderbolaget, Fabege AB, och lånas sedan ut till bolaget. Genom en central finansieringsverksamhet tillsammans med kontinuerliga prognoser av bolagets finanseringsbehov minskas finansieringsrisken.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och påverkar vår upplåningskostnad negativt. Ränterisken hanteras på koncernnivå, delvis med hjälp av räntederivat, och bidrar till en jämnare utveckling av koncernens genomsnittliga finansieringsränta. Bolagets finansiering utgörs av koncerninterna lån som löper med en rörlig ränta om 3 månader som överensstämmer med koncernens genomsnittliga finansieringsränta.

Kreditrisk

Avser risken att en motpart inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot bolaget. Kreditrisken för den finansiella verksamheten hanteras genom att bolaget finansieras helt via det yttersta moderbolaget, Fabege AB.

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2026040900089

Not 28 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35,1 % (27,8) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	25 840 406
årets förlust	-15 059 918
	<u>10 780 488</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

10 780 488

10 780 488

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026.

Stockholm den 1 april 2026


Bert Oustad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2026

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolag Varubalen, org. nr 556399-9225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolag Varubalen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolag Varubalens 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 Fastighets Aktiebolag Varubalen 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 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 styrelsen 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 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 Fastighets Aktiebolag Varubalen 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 styrelseledamoten 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 Fastighets Aktiebolag Varubalen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Stockholm 2026-04-01

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor