

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

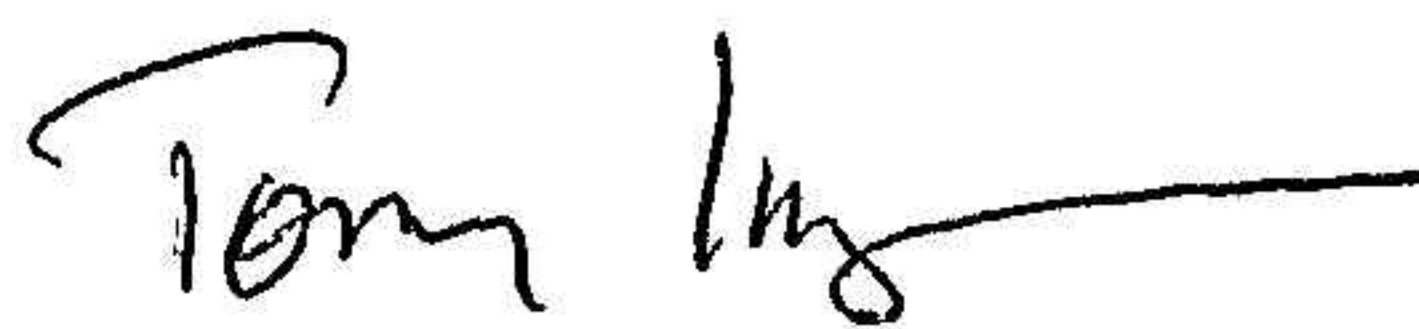
**Klarabergshuset Invest AB**  
**556692-9476**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och denna kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 21 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 maj 2025



Tomas Ingemarsson

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

**Klarabergshuset Invest AB**  
**556692-9476**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

## ÅRSREDOVISNING FÖR KLARABERGSHUSET INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Klarabergshuset Invest AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Blekholmen 3 och 5 i Stockholms stad.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag org. nr 502033-0642. Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag är det bolag som upprättar koncernredovisning i vilken Klarabergshuset Invest AB ingår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sammanlagt 22 mkr investerats i hyresgästanpassningar och förbättringsåtgärder. Vakanta lokalytor om cirka 6 000 kvm har uppstått under året. Av dessa är ca 800 kvm uthyrda från 1 januari 2025.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	133 188	110 947	98 442	107 055
Rörelseresultat	62 871	51 379	46 279	58 939
Resultat e. finansiella poster	51 529	35 854	32 414	46 575
Balansomslutning	985 742	1 031 797	968 306	964 183
Soliditet <sup>(1)</sup>	69,6%	67,8%	24,8%	25,3%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	5,6%	5,3%	8,6%	14,2%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	6,3%	5,2%	4,8%	6,0%

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsmarknaden under 2024 präglades av en försiktig återhämtning efter en period med höga räntor, hög inflation och dämpad aktivitet. På kontorsmarknaden i Stockholm har vakansgraderna stigit under det senaste året till följd av ändrat arbetssätt hos många företag där distansarbete har blivit mer utbrett. I Stockholms innerstad har effekterna av detta ändrade arbetssätt inte fått lika stor effekt som i förortslägen men vakansgraderna är ändå något högre än tidigare år. Trots detta tecknas fortfarande hyresavtal till höga nivåer för de mest attraktiva lokalerna. Hotellmarknaden har återhämtat sig efter pandemin och visar på stor efterfrågan och betalningsvilja för hotellrum. Bostadsmarknaden är stabil med obefintlig vakans i Stockholm och kommande hyreshöjningar för bostäder kommer att gynna segmentet. Förhållandena på fastighetsmarknaden i Stockholm antas förbättras av ett stabilare ränteläge dock finns ett visst orosmoment kring hyresmarknaden och hyresgästernas betalningsförmåga om vi går in i en sämre konjunktur samt de geopolitiska osäkerheterna i världen.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

### **Finansiella instrument**

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av räntrisker, kreditrisker och likviditetsrisker.

### **Personal**

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats. Ingen ersättning utgår till styrelsen.

### **Miljö**

Företaget ingår i Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolags hållbarhetsredovisning enligt GRI varvid samtliga emissioner och miljöbelastande ämnen redovisas.

Företaget arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor vilket genomsyrar hela verksamheten, allt från drift och underhåll till transporter och miljömärkt el. Företaget har stort fokus på återbruk vid hyresgästanpassningar och ombyggnader, mäter koldioxidutsläpp vid alla anpassningar och väljer sunda cirkulära materialval – allt för att uppnå vår vision om att vara klimatneutrala, cirkulära och trygga och hälsosamma. Fastigheten Blekholmen 5 är certifierad till Miljöbyggnad Brons.

### **Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	498 340 646
Årets resultat	38 674 950
	<u>537 015 596</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

<u>537 015 596</u>
<b>537 015 596</b>

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 68 023 tkr har lämnats till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org. nr 502033-0642.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	133 188	110 947
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	- 28 734	- 28 388
Administrationskostnader		- 4 089	- 4 020
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	- 37 494	- 27 160
<b>Rörelseresultat</b>	7,8	<b>62 871</b>	<b>51 379</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		858	773
Räntekostnader koncernföretag		- 12 200	- 16 298
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 529</b>	<b>35 854</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar över plan		- 2 394	- 3 077
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 135</b>	<b>32 777</b>
Skatt på årets resultat	9	- 10 460	- 8 115
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 675</b>	<b>24 662</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

(Tkr)

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	932 851	966 032
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	18 229	568

#### Summa anläggningstillgångar

951 080  
951 080

966 600  
966 600

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 799	310
Övriga fordringar		1 420	1 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 274	7 316
		10 493	9 202

#### Kassa och bank

24 169  
55 995

#### Summa omsättningstillgångar

34 662  
65 197

### SUMMA TILLGÅNGAR

985 742  
1 031 797

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		138 532	138 532
		<b>138 632</b>	<b>138 632</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		498 341	527 689
Årets resultat		38 675	24 662
		<b>537 016</b>	<b>552 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>675 648</b>	<b>690 983</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>10 558</b>	<b>8 165</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	20 128	23 681
		<b>20 128</b>	<b>23 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag		200 000	200 000
		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 215	1 593
Skulder till koncernföretag		53 044	75 697
Aktuella skatteskulder		1 415	4 091
Övriga kortfristiga skulder	16	1 974	5 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 760	22 295
		<b>79 408</b>	<b>108 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>985 742</b>	<b>1 031 797</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Not	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
		Aktie- kapital	Upp- skrivnings fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	<b>Summa eget kapital</b>
	14				
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>		<b>100</b>	<b>138 532</b>	<b>96 465</b>	<b>235 097</b>
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat		-	-	24 662	24 662
<b>Summa totalresultat</b>		-	-	<b>24 662</b>	<b>24 662</b>
Transaktioner med ägare:					
Ovillkorat aktieägartillskott				470 000	470 000
Koncernbidrag		-	-	- 48 838	- 48 838
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	-	10 062	10 062
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	-	<b>431 224</b>	<b>431 224</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>		<b>100</b>	<b>138 532</b>	<b>552 351</b>	<b>690 983</b>

	Not	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
		Aktie- kapital	Upp- skrivnings fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	<b>Summa eget kapital</b>
	14				
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>		<b>100</b>	<b>138 532</b>	<b>552 351</b>	<b>690 983</b>
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat		-	-	38 675	38 675
<b>Summa totalresultat</b>		-	-	<b>38 675</b>	<b>38 675</b>
Transaktioner med ägare:					
Koncernbidrag		-	-	- 68 023	- 68 023
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	-	14 013	14 013
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	-	<b>54 010</b>	<b>54 010</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>		<b>100</b>	<b>138 532</b>	<b>537 016</b>	<b>675 648</b>

Se även not 14 för ytterligare information om eget kapital.

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		62 871	51 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		37 494	27 160
Erhållen ränta		858	773
Erlagd ränta	-	12 200	- 16 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>89 023</b>	<b>63 014</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-	1 489	- 301
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		198	- 1 016
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		5 622	- 970
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-	103 206	28 607
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-	<b>9 852</b>	<b>89 334</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i nyanläggningar	-	21 974	- 62 337
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>21 974</b>	<b>- 62 337</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	-	<b>31 826</b>	<b>26 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>55 995</b>	<b>28 998</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>24 169</b>	<b>55 995</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning har upprättats och godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 7 april 2025 och kommer att föreläggas bolagsstämman den 21 maj 2025 för fastställande.

Klarabergshuset Invest AB med organisationsnummer 556692-9476 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klara Södra Kyrkogata 18. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheterna Blekholmen 3 och 5 i Stockholm.

Bolagets moderföretag tillika moderföretag i den största koncernen som Klarabergshuset Invest AB är dotterföretag till är Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org.nr. 502033-0642, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Klarabergshuset Invest AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### **Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 2024**

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### **Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt ikraft**

Bolaget har ännu inte börjat tillämpa nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) samt de ändringar i RFR 2 som träder ikraft 1 januari 2025 eller senare. Inga av nu kända och beslutade förändringar i regelverken bedöms medföra några väsentliga skillnader för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

#### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

##### *Hysesintäkter*

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

##### *Fastighetsförsäljning*

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

*Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

**Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

*Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

**Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som företaget erhåller från moderföretag och systerföretag samt lämnar till moderföretag och systerföretag redovisas i eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

**Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**Materiella anläggningstillgångar**

*Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

*Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

*Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	33-50 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Aktiverade hyresgästpassningar redovisas under byggnad och skrivs av under kontraktperioden. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

*Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

**Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som bolaget erhåller redovisas direkt i eget kapital.

### **Eventualförpliktelser**

En eventalförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Eventualtillgångar**

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

### *Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar vid företagets redovisningsprinciper.

### *Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper*

Företagsledningen bedömer att den årliga externa värderingen av företagets fastighet är rättvisande och därmed inte ger anledning till nedskrivning av fastigheten.

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Verksamheten i företaget är en del av Afa Försäkrings kapitalförvaltning som har till uppgift att förvalta och långsiktigt maximera avkastningen på Afa Försäkrings tillgångar. Afa Försäkrings risker och riskhantering beskrivs utförligt i Afa Försäkring tjänstepensionskoncernens årsredovisning. Bolagets fastighet utgör en placeringstillgång i Afa Försäkring tjänstepensionskoncernen och finansieras genom ett lån från moderföretaget som löper tills vidare med vid varje tid gällande referensränta plus 2%. Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker.

#### Marknadsrisker

##### Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består i all väsentlighet av SEK. Därigenom har företaget en mycket begränsad exponering för valutarisk. Företaget säkrar inte valutarisken.

##### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Enligt företagets finanspolicy ska ränterisken inte säkras då all upplåning görs från moderföretaget.

Under "Känslighetsanalys för marknadsrisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

#### Känslighetsanalys för marknadsrisker, utan hänsyn tagen till skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	- 2 000	- 2 000	- 2 000	- 2 000
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	2 000	2 000	2 000	2 000

#### Likviditets & Finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till företagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. All finansiering av betydande belopp sker genom moderföretaget varvid likviditets- och finansieringsrisken i praktiken är nära noll.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Företagets låneavtal med moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag löper med ränta och tills vidare och förfaller till betalning på anfordran. Upplupen ränta uppgår till 1 033 tkr. Räntekostnaderna avseende lånet från moderbolaget uppgick till 12 200 tkr (16 298).

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	53 044	-	-	200 000	253 044
Leverantörs- skulder	7 215	-	-	-	7 215
Övriga kort- fristiga skulder	1 474	-	500	-	1 974
<b>Summa</b>	<b>61 733</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>200 000</b>	<b>262 233</b>

2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	75 697	-	-	200 000	275 697
Leverantörs- skulder	1 594	-	-	-	1 594
Övriga kort- fristiga skulder	4 792	-	500	-	5 292
<b>Summa</b>	<b>82 083</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>200 000</b>	<b>282 583</b>

#### Kredit & Motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Normalt begärs också säkerhet för hyresavtalet i form av bankgaranti, borgen eller kontantdeposition. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	1 799	310
Övriga fordringar	1 420	1 576
Kassa och bank	24 169	55 995
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>27 388</b>	<b>57 881</b>

#### Värdering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde enligt ÅRL.

Värdering till verkligt värde av finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet.

*Nivå 1* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

*Nivå 2* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

*Nivå 3* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde på långfristiga skulder bedöms uppgå till 200 000 tkr (200 000) vilket överensstämmer med bokfört värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

#### Hantering av kapitalrisk

Afa Försäkrings och därmed också företagets mål för förvaltning av kapital är att den sker på ett tryggt sätt så att försäkringsåtagandena alltid kan uppfyllas och till en god avkastning så att försäkringspremierna kan hållas låga.

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som långfristiga skulder till koncernföretag minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	200 000	200 000
Minus likvida medel	- 24 169	- 55 995
Nettoskuld	<b>175 831</b>	<b>144 005</b>
Totalt eget kapital	675 648	690 983
Totalt kapital	<b>851 479</b>	<b>834 988</b>
Skuldsättningsgrad	21%	17%

**Klarabergshuset Invest AB**  
556692-9476

**Not 5 Nettoomsättning**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 133 188 Tkr (110 947). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2024	2023
Inom ett år	3 296	25 728
Senare än ett år men inom fem år	177 558	64 006
Senare än fem år	264 123	535 114
<b>Summa</b>	<b>444 977</b>	<b>624 848</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Driftskostnader	- 11 382	- 11 137
Reparation och underhåll	- 3 472	- 3 371
Fastighetsskatt	- 13 880	- 13 880
<b>Summa</b>	<b>- 28 734</b>	<b>- 28 388</b>

**Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern**

	2024	2023
Inköp	14,2%	14,0%

**Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn**

Revisionskostnaden för 2023 och 2024 har belastat moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Aktuell skatt	- 14 013	- 10 060
Uppskjuten skatt	3 553	1 945
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>- 10 460</b>	<b>- 8 115</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	49 135	32 777
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	- 10 122	- 6 752
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	28	25
Skatt på ej avdragsgillt räntenetto	- 366	- 1 388
<b>Summa</b>	<b>- 10 460</b>	<b>- 8 115</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 10 460</b>	<b>- 8 115</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 263 272	1 177 680
Omklassificeringar	4 313	85 592
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 267 585</b>	<b>1 263 272</b>
Ingående avskrivningar	- 363 740	- 338 580
Årets avskrivningar enligt plan	- 35 494	- 25 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 399 234</b>	<b>- 363 740</b>
Ingående uppskrivningar	100 000	100 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	- 33 500	- 31 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 2 000	- 2 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>64 500</b>	<b>66 500</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>932 851</b>	<b>966 032</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>331 000</b>	<b>331 000</b>

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för samtliga 2 (2) förvaltningsfastigheter uppgår till 3 166 Mkr (2 924). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	568	23 823
Omklassificeringar	- 4 313	- 85 592
Investeringar	21 974	62 337
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 229</b>	<b>568</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

#### Not 12 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	20 128	23 681
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>20 128</b>	<b>23 681</b>

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet i resultaträkningen.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %.

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresintäkter	6 818	6 688
Övriga poster	456	628
<b>Summa</b>	<b>7 274</b>	<b>7 316</b>

#### Not 14 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1 000 (1 000) till ett kvotvärde av 100 kronor (100). Styrelsen föreslår att de vinstmedel som står till förfogande balanseras i ny räkning.

#### Not 15 Långfristiga skulder

Skulden till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till moderbolag	200 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

#### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	1 474	4 792
Hysesdepositioner	500	500
<b>Summa</b>	<b>1 974</b>	<b>5 292</b>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	940	1 086
Förutbetalda hyror	14 820	21 209
<b>Summa</b>	<b>15 760</b>	<b>22 295</b>

#### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	-	-
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 19 Upplysningar om närstående

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder. Upplysningar om transaktioner mellan företaget och närstående presenteras nedan.

##### Inköp av varor och tjänster

	2024-12-31	2023-12-31
Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	4 675	4 551
<b>Summa</b>	<b>4 675</b>	<b>4 551</b>

##### Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

###### Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster

	2024-12-31	2023-12-31
Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	4 675	4 551
<b>Summa</b>	<b>4 675</b>	<b>4 551</b>

Klarabergshuset Invest AB  
556692-9476

#### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmendet, i kronor:

balanserad vinst	498 340 646
årets vinst	38 674 950
	<u>537 015 596</u>

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

537 015 596  
537 015 596

#### Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Tomas Ingemarsson  
Styrelsens ordförande  
och verkställande direktör

Anna Berfenstam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klarabergshuset Invest AB, org.nr 556692-9476

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klarabergshuset Invest AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klarabergshuset Invest 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 Klarabergshuset Invest 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. Risker 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.



Building a better  
working world

## 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 Klarabergshuset Invest AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klarabergshuset Invest AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Signering ÅR Klarabergshuset

ID: a253eb10-1377-11f0-9720-634c60d47819

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-07

## Underskrifter

AFA Fastigheter

Anna Berfenstam

anna.berfenstam@afafastigheter.se

Signerat: 2025-04-07 08:42 BankID Anna Hedvig Claesdotter

Berfenstam

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom

fredrik.enblom@se.ey.com

Signerat: 2025-04-07 10:46 BankID FREDRIK ENBLOM

Afa Fastigheter

Tomas Ingemarsson

tomas.ingemarsson@afafastigheter.se

Signerat: 2025-04-07 08:48 BankID Anders Tomas

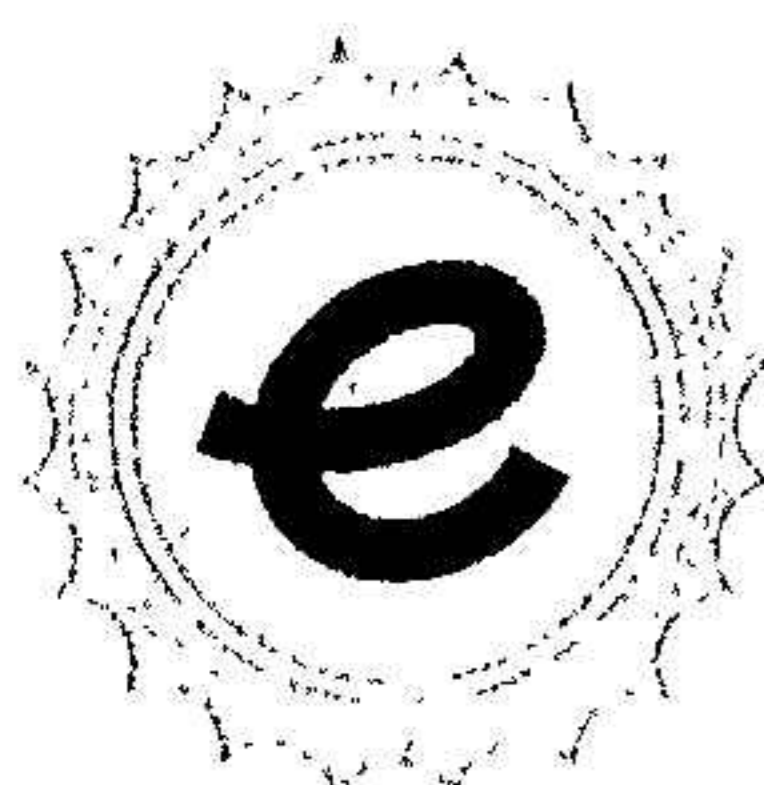
Ingemarsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2024 Klarabergshuset Invest AB.pdf	560.3 kB	7347 a83d 4c4e bb79 afcb 98f9 365a 3b0b a2b0 e9cc fa27 4a80 e80e 3384 4730 5354

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-07	08:24	Skapat   Christina Björkgren, AFA Fastigheter . IP: 185.102.32.1
2025-04-07	08:42	Signerat   Anna Berfenstam, AFA Fastigheter Genomfört med: BankID av Anna Hedvig Claesdotter Berfenstam. IP: 185.102.32.1
2025-04-07	08:48	Signerat   Tomas Ingemarsson, Afa Fastigheter Genomfört med: BankID av Anders Tomas Ingemarsson. IP: 185.102.32.1
2025-04-07	10:46	Signerat   Fredrik Enblom, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av FREDRIK ENBLOM. IP: 213.115.65.110



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19