

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

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 årsstämman den 1 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 april 2025



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

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

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AKTIEBOLAG VARUBALEN

Styrelsen för Fastighets Aktiebolag Varubalen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger flera fastigheter i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	158 944	154 003	97 996	62 954
Resultat efter finansiella poster	28 893	45 916	14 010	5 751
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	5 960	9 079	9 004	7 777
Balansomslutning	3 188 752	3 144 141	1 382 766	1 226 409

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då en större hyresgäst gått i konkurs och en större reservering därför gjorts

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

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.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	8 959 404
årets förlust	<u>-3 118 998</u>
	<u>5 840 406</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>5 840 406</u>
	<u>5 840 406</u>

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

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4, 5	158 944	154 003
Summa rörelsens intäkter		158 944	154 003
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6, 7	-57 156	-38 963
Avskrivningar	8	-30 592	-30 317
Summa rörelsens kostnader		-87 748	-69 280
Rörelseresultat	9	71 196	84 723
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	26	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	55 931	4 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-98 260	-43 435
Summa finansiella poster		-42 303	-38 807
Resultat efter finansiella poster		28 893	45 916
Bokslutsdispositioner	13	-23 589	-40 276
Resultat före skatt		5 304	5 640
Skatt på årets resultat	14, 15	-8 423	-5 565
ÅRETS RESULTAT		-3 119	75

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-3 119	75
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-3 119	75

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	16	1 324 311	1 341 444
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 038	6 057
Pågående nyanläggningar	18	18 038	14 161
Summa materiella anläggningstillgångar		1 346 387	1 361 662

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	19	1 789 338	1 736 463
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 789 338	1 736 463

Summa anläggningstillgångar

3 135 725 **3 098 125**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	20	12 494	1 501
Övriga fordringar		2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 530	44 514
Summa kortfristiga fordringar		53 026	46 015

Kassa och bank

1 1

Summa omsättningstillgångar

53 027 **46 016**

SUMMA TILLGÅNGAR

3 188 752 **3 144 141**

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

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

8 959

8 884

Årets resultat

-3 119

75

Summa fritt eget kapital

5 840

8 959

Summa eget kapital

5 960

9 079

Obeskattade reserver

21

5 066

9 777

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

22, 23

36 717

28 294

Summa avsättningar

36 717

28 294

Långfristiga skulder

24

Skulder till koncernföretag

3 107 317

3 070 082

Summa långfristiga skulder

3 107 317

3 070 082

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

121

570

Aktuella skatteskulder

1 026

1 026

Övriga skulder

11 736

11 782

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 809

13 531

Summa kortfristiga skulder

33 692

26 909

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 188 752

3 144 141

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	8 884	9 004
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			75	75
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	8 959	9 079
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

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

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		71 196	84 723
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		30 592	30 317
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		101 788	115 040
Erhållen ränta		55 931	4 598
Erlagd ränta		-98 260	-58 015
Övriga finansiella poster		26	30
Betald inkomstskatt		-	-397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		59 485	61 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-7 011	-21 191
Ökning av rörelseskulder		6 783	22 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 257	62 576
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-51	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-15 266	-34 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 317	-34 037
Finansieringsverksamheten	25		
Lämnade koncernbidrag		-	-40 390
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-81 175	-1 736 463
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		37 235	1 748 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 940	-28 539
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 och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings och IFRS Redovisningsstandarders 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) 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 2024.

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. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera separeras från hyresintäkter.

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.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2025040810116

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

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 objektiva 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.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

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 förskotts betalning 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.

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 realiserar, 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 via övrigt totalresultat. 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 innehåser 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

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 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Förvaltning	158 944	154 003
Summa	158 944	154 003
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Stockholm	158 944	154 003
Summa	158 944	154 003

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	27 062	18 858
Förfaller mellan ett och fem år	53 819	71 361
Förfaller senare än fem år	79 820	78 663
Summa	160 701	168 882

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-27 694	-11 207
Tomträttsavgäld	-1 020	-1 020
Fastighetsskatt	-12 306	-12 306
Fastighetsskatt, justering tidigare år	0	1 216
Administrationskostnader	-16 136	-15 646
Summa	-57 156	-38 963

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).

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 020	1 020
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	425	2 458
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	-	-
Summa	1 445	3 478

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-10 798	-10 523
Avskrivning byggnadsinventarier	-17 775	-17 775
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-2 019	-2 019
Summa	-30 592	-30 317

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisor

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

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelning på andelar i andra företag	26	30
Summa	26	30

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	55 928	4 575
Ränteintäkter, övriga	3	23
Summa	55 931	4 598

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-98 253	-43 417
Räntekostnader, övriga	-7	-18
Summa	-98 260	-43 435

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	4 711	113
Lämnade koncernbidrag	-28 300	-40 389
Summa	-23 589	-40 276

Not 14 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-2 761	-5 565
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-5 662	-
Summa	-8 423	-5 565

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 304		5 640
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 093	20,6%	-1 162
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	138,0%	-7 322	78,5%	-4 425
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-0,2%	11	-0,2%	11
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,4%	-19	-0,2%	11
Redovisad effektiv skatt	158,8%	-8 423	98,7%	-5 565

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 069 911	1 017 573
Nyanskaffningar	51	-
Aktiveringar	11 389	52 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 081 351	1 069 911
Ingående avskrivningar enligt plan	-135 998	-125 475
Årets avskrivningar enligt plan	-10 798	-10 523
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-146 796	-135 998
Utgående redovisat värde byggnader	934 555	933 913
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 877	88 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 877	88 877
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 550	-17 775
Årets avskrivningar enligt plan	-17 775	-17 775
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53 325	-35 550
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	35 552	53 327
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	1 324 311	1 341 444

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Forts. Not 16 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 721 833 tkr (3 718 114). 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 6,58% (fg år 6,5%) 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 095	10 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 095	10 095
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 038	-2 019
Årets avskrivningar enligt plan	-2 019	-2 019
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 057	-4 038
Utgående redovisat värde	4 038	6 057

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	14 161	32 461
Aktiveringar	-11 389	-52 338
Investeringar	15 266	34 038
Utgående redovisat värde	18 038	14 161

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 736 463	-
Tillkommande poster	52 875	1 736 463
Utgående redovisat värde	1 789 338	1 736 463

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

2025040810120

Not 20 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	30 193	1 501
Avsättning för osäkra kundfordringar	-17 699	-
Utgående redovisat värde	12 494	1 501
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Årets reservering	-17 699	-
Avsättning vid årets slut	-17 699	0
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	258
Förfallna < 30 dagar	309	1
Förfallna 31 - 90 dagar	5 248	-
Förfallna sedan mer än 90 dagar	6 937	1 242
Summa ej nedskrivna kundfordringar	12 494	1 501
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	17 699	-
Summa kundfordringar	30 193	1 501

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

Not 21 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	5 066	9 777
Summa	5 066	9 777

Not 22 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	36 717	36 717
Netto uppskjuten skatteskuld	0	36 717	36 717
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	28 294	28 294
Netto uppskjuten skatteskuld	0	28 294	28 294

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 23 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-28 294	-2 761	-31 055
Underskottsavdrag	0	-5 662	-5 662
Summa	-28 294	-8 423	-36 717

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-22 729	-5 565	-28 294
Underskottsavdrag	0	0	0
Summa	-22 729	-5 565	-28 294

Not 24 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	3 107 317	3 070 082
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	3 107 317	3 070 082

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	3 070 082	1 321 768
Kassaflödespåverkande förändringar	37 235	1 748 314
Utgående redovisat värde långfristiga lån	3 107 317	3 070 082
Utgående redovisat värde	3 107 317	3 070 082

Not 26 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

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.

Not 28 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 27,8 % (38,8) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Fastighets Aktiebolag Varubalen
556399-9225

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	8 959 404
årets förlust	-3 118 998
	<hr/>
	5 840 406
	<hr/> <hr/>

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

	5 840 406
	<hr/>
	5 840 406
	<hr/> <hr/>

Stockholm den 1 april 2025



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2025

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolag Varubalen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolag Varubalen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisions sed 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 2024 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 den 1 april 2025

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor