

Fastighets AB Valutan
Box 15137
167 15 Bromma

2026040105291

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Valutan

556085-3938

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Valutan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 mars 2026



Tino Goetze

Styrelsen för Fastighets AB Valutan avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning på Gotland. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Brovalvet Förvaltnings AB.

Bolaget har sju helägda dotterbolag.

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Företaget har sitt säte i Bromma.

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 56 616 | 57 854 |
| Resultat efter finansiella poster | 25 879 | 29 891 |
| Soliditet (%) | 25 | 30 |
| Driftnetto | 43 965 | 45 285 |

| Moderbolaget | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 20 091 | 19 409 | 17 995 | 16 713 | 15 732 |
| Resultat efter finansiella poster | 8 146 | 8 034 | 5 343 | -166 | 25 449 |
| Soliditet (%) | 34 | 33 | 31 | 23 | 22 |
| Driftnetto | 15 230 | 14 882 | 13 896 | 0 | 0 |

Förändringar i eget kapital

| Koncernen | Aktie- kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|---------------------------|--|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 840 000 | 120 511 231 | 121 351 231 |
| Omräkningsdifferens | | 3 502 000 | 3 502 000 |
| Årets resultat | | 20 243 715 | 20 243 715 |
| Belopp vid årets utgång | 840 000 | 144 256 946 | 145 096 946 |

| Moderbolaget | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 840 000 | 168 000 | 71 442 371 | 4 925 989 | 77 376 360 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 4 925 989 | -4 925 989 | 0 |
| Årets resultat | | | | 3 055 192 | 3 055 192 |
| Belopp vid årets utgång | 840 000 | 168 000 | 76 368 360 | 3 055 192 | 80 431 552 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserad vinst | 76 368 360 |
| årets vinst | 3 055 192 |
| | 79 423 552 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 79 423 552 |
| | 79 423 552 |

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

| | Not 1 | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 56 616 468 | 57 853 764 |
| Övriga rörelseintäkter | | 292 832 | 4 670 470 |
| | | 56 909 300 | 62 524 234 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | | -12 651 551 | -12 568 786 |
| Övriga externa kostnader | | -1 884 164 | -1 827 093 |
| Personalkostnader | 2 | -466 788 | -446 988 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -8 999 346 | -8 976 635 |
| | | -24 001 849 | -23 819 502 |
| Rörelseresultat | | 32 907 451 | 38 704 733 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 260 427 | 264 035 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -7 288 572 | -9 077 486 |
| | | -7 028 145 | -8 813 451 |
| Resultat efter finansiella poster | | 25 879 306 | 29 891 282 |
| Resultat före skatt | | 25 879 306 | 29 891 282 |
| Skatt på årets resultat | | -2 122 673 | -3 537 809 |
| Uppskjuten skatt | | -3 512 918 | -2 363 438 |
| Årets resultat | | 20 243 715 | 23 990 035 |

Koncernens Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

343 906 265

346 574 312

Inventarier, verktyg och installationer

4

9 991

19 983

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

229 721 827

40 165 966

573 638 083

386 760 261

Summa anläggningstillgångar

573 638 083

386 760 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 552 089

10 518 987

Övriga fordringar

99 544

3 070 820

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

448 742

2 305 498

12 100 375

15 895 305

Kassa och bank

4 972 810

8 573 128

Summa omsättningstillgångar

17 073 185

24 468 433

SUMMA TILLGÅNGAR

590 711 268

411 228 694

Koncernens Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

840 000

840 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

144 256 946

120 511 231

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

145 096 946

121 351 231

Summa eget kapital

145 096 946

121 351 231

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 162 924

3 152 006

3 162 924

3 152 006

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

210 254 325

168 278 085

Skulder till koncernföretag

112 170 688

18 789 688

Övriga skulder

45 638 480

44 915 480

368 063 493

231 983 253

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

1 559 760

1 824 760

Leverantörsskulder

33 477 596

29 878 400

Skulder till övriga företag som det finns ett
ägarintresse i

19 995 000

0

Aktuella skatteskulder

2 243 794

3 058 740

Övriga skulder

1 914 296

1 574 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 197 459

18 405 442

74 387 905

54 742 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

590 711 268

411 228 694

Koncernens Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|------------|------------|
| Resultat efter finansiella poster | 25 879 306 | 29 891 281 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 8 710 716 | 4 391 027 |
| Betald skatt | -2 937 619 | -1 038 313 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

31 652 403

33 243 995

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Förändring kundfordringar | -1 033 102 | 1 004 045 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 4 828 032 | -2 383 845 |
| Förändring leverantörsskulder | 3 599 196 | 28 345 131 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 17 126 449 | -714 028 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 56 172 978 | 59 495 299 |

Investeringsverksamheten

| | | |
|--|---------------------|--------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -203 543 536 | -41 783 078 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 7 955 000 | 0 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 13 396 729 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -195 588 536 | -28 386 349 |

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Upptagna lån | 135 815 240 | 0 |
| Amortering av lån | 0 | -32 848 460 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 135 815 240 | -32 848 460 |

Årets kassaflöde

-3 600 318

-1 739 511

Likvida medel vid årets början

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Likvida medel vid årets början | 8 573 128 | 10 312 639 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 972 810 | 8 573 128 |

Moderbolagets Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 20 090 602 | 19 409 467 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 4 649 000 |
| | | 20 090 602 | 24 058 467 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | | -4 860 876 | -4 527 839 |
| Övriga externa kostnader | | -1 887 933 | -4 875 458 |
| Personalkostnader | 2 | -466 788 | -446 988 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 083 130 | -2 083 129 |
| | | -9 298 727 | -11 933 414 |
| Rörelseresultat | | 10 791 875 | 12 125 053 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 028 674 | 2 063 107 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -4 674 156 | -6 153 860 |
| | | -2 645 482 | -4 090 753 |
| Resultat efter finansiella poster | | 8 146 393 | 8 034 300 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -4 250 000 | -1 781 000 |
| Resultat före skatt | | 3 896 393 | 6 253 300 |
| Skatt på årets resultat | | -841 201 | -1 327 311 |
| Årets resultat | | 3 055 192 | 4 925 989 |

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

105 160 587

107 243 717

105 160 587

107 243 717

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9, 10

115 727 036

115 727 036

Fordringar hos koncernföretag

11

26 576 179

19 107 082

142 303 215

134 834 118

Summa anläggningstillgångar

247 463 802

242 077 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 948 333

4 559 926

Övriga fordringar

3 740

607 091

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

511 376

2 073 866

5 463 449

7 240 883

Kassa och bank

636 020

1 191 067

Summa omsättningstillgångar

6 099 469

8 431 950

SUMMA TILLGÅNGAR

253 563 271

250 509 785

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

840 000

840 000

Reservfond

168 000

168 000

1 008 000

1 008 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

76 368 360

71 442 371

Årets resultat

3 055 192

4 925 989

79 423 552

76 368 360

Summa eget kapital

80 431 552

77 376 360

Obeskattade reserver

12

6 105 000

5 885 000

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

112 539 325

112 899 085

Övriga skulder

45 638 480

44 915 480

Summa långfristiga skulder

158 177 805

157 814 565

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

359 760

359 760

Leverantörsskulder

587 229

738 065

Aktuella skatteskulder

1 857 731

1 649 016

Övriga skulder

385 205

340 912

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 658 989

6 346 107

Summa kortfristiga skulder

8 848 914

9 433 860

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

253 563 271

250 509 785

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|-----|
| Byggnader | 2 % |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20% |

Inkomstskatter

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

Koncernen

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Moderbolaget

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 3 Byggnader och mark

Koncernen

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 462 672 141 | 465 950 391 |
| Inköp | 1 204 375 | 6 000 000 |
| Försäljningar/utrangeringar | -8 100 000 | -9 278 250 |
| Omklassificeringar | 12 783 300 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 468 559 816 | 462 672 141 |
| Ingående avskrivningar | -116 097 829 | -107 598 314 |
| Försäljningar/utrangeringar | 433 632 | 467 129 |
| Årets avskrivningar | -8 989 354 | -8 966 644 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -124 653 551 | -116 097 829 |
| Utgående redovisat värde | 343 906 265 | 346 574 312 |

Moderbolaget

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 134 737 223 | 144 015 473 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -9 278 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 134 737 223 | 134 737 223 |
| Ingående avskrivningar | -27 493 506 | -25 877 506 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 467 129 |
| Årets avskrivningar | -2 083 130 | -2 083 129 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 576 636 | -27 493 506 |
| Utgående redovisat värde | 105 160 587 | 107 243 717 |

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 958 | 49 958 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 958 | 49 958 |
| Ingående avskrivningar | -29 975 | -19 984 |
| Årets avskrivningar | -9 992 | -9 991 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -39 967 | -29 975 |
| Utgående redovisat värde | 9 991 | 19 983 |

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 165 966 | 4 382 888 |
| Inköp | 202 339 161 | 35 783 078 |
| Omklassificeringar | -12 783 300 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 229 721 827 | 40 165 966 |
| Utgående redovisat värde | 229 721 827 | 40 165 966 |

**Not 6 Långfristiga skulder
Koncernen**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 204 015 525 | 224 244 213 |
| | 204 015 525 | 224 244 213 |

Moderbolaget

2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 156 738 765 | 156 375 525 |
| | 156 738 765 | 156 375 525 |

**Not 7 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 211 814 085 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

2025-12-31 2024-12-31

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 210 254 325 | 168 278 085 |
| | 210 254 325 | 168 278 085 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 559 760 | 1 824 760 |
| | 1 559 760 | 1 824 760 |

Moderbolaget

Företagets banklån om 112 899 085 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

2025-12-31 2024-12-31

Långfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 112 539 325 | 112 899 085 |
| | 112 539 325 | 112 899 085 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 359 760 | 359 760 |
| | 359 760 | 359 760 |

**Not 8 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

2025 2024

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -1 360 000 | -2 147 000 |
| Återföring från periodiseringsfond | 1 140 000 | 1 066 000 |
| Mottagna koncernbidrag | 12 970 000 | 9 700 000 |
| Lämnade koncernbidrag | -17 000 000 | -10 400 000 |
| | -4 250 000 | -1 781 000 |

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 115 727 036 | 113 727 036 |
| Inköp | 0 | 2 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 115 727 036 | 115 727 036 |
| Utgående redovisat värde | 115 727 036 | 115 727 036 |

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag (utan marknadsvärde)
Moderbolaget**

| Namn | Bokfört värde |
|---------------------------|----------------------|
| Dovhjorten | 71 793 336 |
| Lunkentus | 71 829 |
| Pipdånen | 36 634 364 |
| Vibble | 4 792 206 |
| Fastighets Mercuriusgatan | 50 000 |
| Fårösunds Pjäshall | 2 335 301 |
| Kontorshuset i Visborg AB | 50 000 |
| | 115 727 036 |

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 107 082 | 32 904 579 |
| Tillkommande fordringar | 7 469 097 | 0 |
| Avgående fordringar | 0 | -13 797 497 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 576 179 | 19 107 082 |
| Utgående redovisat värde | 26 576 179 | 19 107 082 |

**Not 12 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond 2019 | 0 | 1 140 000 |
| Periodiseringsfond 2022 | 1 166 000 | 1 166 000 |
| Periodiseringsfond 2023 | 1 432 000 | 1 432 000 |
| Periodiseringsfond 2024 | 2 147 000 | 2 147 000 |
| Periodiseringsfond 2025 | 1 360 000 | 0 |
| | 6 105 000 | 5 885 000 |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | 1 257 630 | 1 212 310 |

**Not Ställda säkerheter
Koncernen**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 236 223 000 | 219 223 000 |
| | 236 223 000 | 219 223 000 |

Moderbolaget

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 117 398 000 | 117 398 000 |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 71 793 336 | 71 793 336 |
| | 189 191 336 | 189 191 336 |

Årsredovisningen beslutades den 24 mars 2026

Stockholm



Tino Goetze

2026-03-24

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2026



Tobias Benne
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Valutan
Org.nr 556085-3938

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolages och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisning ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 moderbolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 mars 2026



Tobias Benne
Godkänd revisor