

KLP Fastigheter AB

Årsredovisning

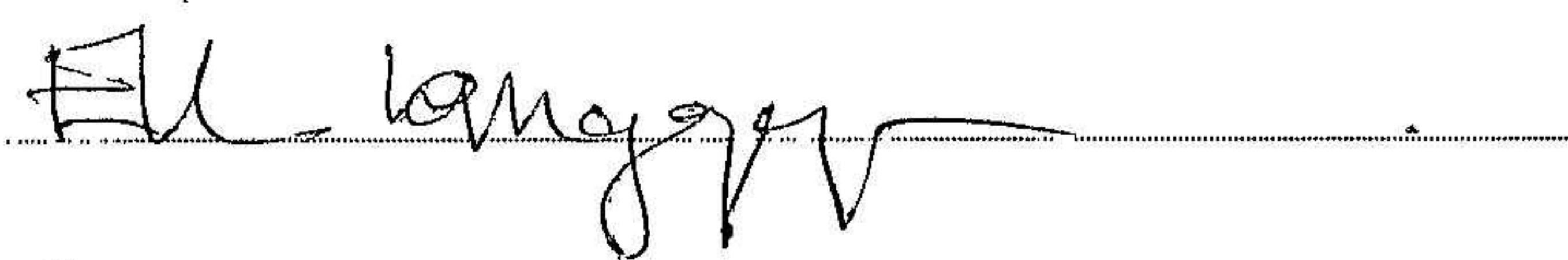
31 december 2025

Org nr 556716-4214

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

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

Stockholm 9 februari 2026



Ellen Langeggen

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 409	11 403	10 481	9 185	9 126	9 454
Resultat efter finansiella poster	186	-703	89 563	-1 275	3 294	3 777
Balansomslutning	3 637 940	2 933 389	2 951 916	3 002 526	3 174 601	2 210 973

Förväntad framtida utveckling

Bolagets resultat och finansiella ställning är beroende av utvecklingen av bolagets dotterbolag. Marknadsförhållandena för bolagets dotterbolag upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling.

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	3 057 967 251
Årets resultat	27 705
	<u>3 057 994 956</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>3 057 994 956</u>
	3 057 994 956

Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	12 408 984	11 402 675
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 21	-5 482 037	-5 362 886
Personalkostnader	12	-6 867 504	-6 179 890
Avskrivningar av anläggningstillgångar	13	-13 844	-9 444
Rörelseresultat		45 599	-149 545
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 157 530	34 374 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-32 017 050	-34 927 793
Finansiella poster – netto		140 480	-552 989
Resultat efter finansiella poster		186 079	-702 534
Bokslutsdispositioner	10	-158 374	18 641
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat och totalresultat		27 705	-683 893

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

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	13	76 421	16 765
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	3 059 027 531	2 262 349 439
Fordringar hos koncernföretag		571 167 221	614 250 366
Summa anläggningstillgångar		<u>3 630 271 173</u>	<u>2 876 616 570</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	0	0
Fordringar hos koncernföretag	15	7 405 438	55 782 340
Skattefordran		139 523	260 838
Övriga fordringar		37 628	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 16	70 540	697 013
Summa kortfristiga fordringar		<u>7 653 129</u>	<u>56 740 191</u>
Kassa och bank		15 396	32 346
Summa omsättningstillgångar		<u>7 668 525</u>	<u>56 772 537</u>
Summa tillgångar		<u>3 637 939 698</u>	<u>2 933 389 107</u>

2026030900327

Balansräkning, forts.

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		200 000	200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 057 967 251	2 265 973 052
Årets resultat		27 705	-683 893
Summa fritt eget kapital	9	3 057 994 956	2 265 289 159
Summa eget kapital		3 058 194 956	2 265 489 159
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	14 586	1 929
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	576 496 775	615 494 117
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	149 533	231 475
Skulder till koncernföretag		427 875	50 333 654
Övriga skulder	15	1 449 069	866 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 206 904	972 242
Summa kortfristiga skulder		3 233 381	52 403 902
Summa skulder		579 744 742	667 899 948
Summa eget kapital och skulder		3 637 939 698	2 933 389 107

2026030900328

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024		200 000	2 340 973 050	2 341 173 050
Återbetalning aktieägartillskott			-125 000 000	-125 000 000
Aktieägartillskott			50 000 000	50 000 000
Årets resultat			-683 893	-683 893
Utgående balans per 31 december 2024	8	200 000	2 265 289 159	2 265 489 159
Ingående balans per 1 januari 2025		200 000	2 265 289 159	2 265 489 159
Återbetalning aktieägartillskott			0	0
Aktieägartillskott			792 678 092	792 678 092
Årets resultat			27 705	27 705
Utgående balans per 31 december 2025	8	200 000	3 057 994 956	3 058 194 956

2026030900329

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

2026030900330

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		27 705	-683 893
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	13	13 844	9 444
– överavskrivningar		12 657	5
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		478 492	-350 200
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		-808 099	1 725 141
– kortfristiga rörelseskulder		436 790	-351 272
Kassaflöde från rörelsen		161 389	349 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	-73 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återbetalning lån från dotterbolag		45 000 000	16 000 000
Amortering lån från koncernföretag		-40 000 000	0
Erhållen ränta		30 000 000	0
Betald ränta		-31 000 000	-27 000 000
Återbetalning aktieägartillskott till moderbolag		-50 000 000	-125 000 000
Återbetalning aktieägartillskott till koncernbolag		-4 000 000	0
Återbetalning aktieägartillskott från dotterbolag		50 000 000	45 000 000
Betalning koncernbidrag		-104 839	0
Utdelning från dotterbolag		0	90 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-104 839	-1 000 000
Minskning/ökning av likvida medel		-16 950	-650 775
Likvida medel vid årets början		32 346	683 121
Likvida medel vid årets slut		15 396	32 346

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

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

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

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2025

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats

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

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

- Inventarier 20 % / år

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

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

Klassificering

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

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

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

Kassa och bank

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Intäktsredovisning

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

3. Finansiell riskhantering

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

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 15.

Likviditetsrisk

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

Hantering av kapital

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

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av fastighetsförvaltning inom koncernen (not 21).

6. Ersättningar till revisorerna

	2025	2024
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	0	-12 900
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-18 000	-15 000
Övrigt	-1 500	0
Totalt	-19 500	-27 900

7. Resultat från finansiella poster

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	221 412	126 631
– lån till koncernbolag	31 916 855	34 244 690
– övriga finansintäkter	19 263	3 483
	32 157 530	34 374 804
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-32 002 658	-34 909 956
– övriga finanskostnader	-14 392	-17 837
	-32 017 050	-34 927 793

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 200 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 200 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	3 057 967 251
Årets resultat	27 705
	<u>3 057 994 956</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	3 057 994 956
	<u>3 057 994 956</u>

10. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-12 657	-5
Koncernbidrag	-145 717	18 646
	<u>-158 374</u>	<u>18 641</u>

11. Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	2025	2024
Resultat före skatt	27 705	-683 893
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-1 987	-2 365
- Ej avdragsgilla kostnader	110 295	143 523
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	-11 358	0
+Återföring negativt räntenetto	0	546 785
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	0	-4 050
Kvittning räntenetton	-124 655	0
Skattepliktigt resultat	0	0
Aktuell skatt	0	0

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %)

2026030900337

12. Personal

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,6	4,4
Totalt	4,6	4,4
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pension		
Löner och ersättningar till styrelsen	0	0
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 130 362	3 701 818
	4 130 362	3 701 818
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 517 882	1 372 552
Pensionskostnader för övriga anställda	905 622	861 539
Totalt	6 553 866	5 935 909

13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	1 313 318	1 313 318
Årets inköp	73 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 386 818	1 313 318
Ingående avskrivningar	-1 296 553	-1 287 109
Årets avskrivningar	-13 844	-9 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 310 397	-1 296 553
Utgående redovisat värde	76 421	16 765

14. Andelar koncernföretag

	Org. nr	Kapitalandel	Bokfört värde
KLP Bostadsfastigheter AB	556716-4230	100%	129 650 000
KLP Fastigheter Malmö AB	556776-6430	100%	1 001 778 092
KLP Fastigheter Skåne AB	556776-6448	100%	100 000
KLP Fastigheter Stockholm AB	556779-9605	100%	289 100 000
KLP Fastigheter Sverige AB	556920-6518	100%	2 550 000
KLP Fastighets Invest AB	556920-6484	100%	4 150 000
KLP Kontorsfastigheter AB	556716-5211	100%	922 760 564
KLP Vasaklockan AB	556852-1446	100%	623 788 875
KLP Viken AB	556716-4396	100%	85 150 000
Summa			3 059 027 531

KLP Bostadsfastigheter AB	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	129 650 000	129 650 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	129 650 000	129 650 000

KLP Fastigheter Malmö AB	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	209 100 000	209 100 000
Aktieägartillskott	792 678 092	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	1 001 778 092	209 100 000

	2025	2024
KLP Fastigheter Skåne AB		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	100 000	100 000
KLP Fastigheter Stockholm AB		
Ingående anskaffningsvärde	289 100 000	289 100 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	289 100 000	289 100 000
KLP Fastigheter Sverige AB		
Ingående anskaffningsvärde	2 550 000	2 550 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	2 550 000	2 550 000
KLP Fastighets Invest AB		
Ingående anskaffningsvärde	150 000	150 000
Aktieägartillskott	4 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	4 150 000	150 000
KLP Kontorsfastigheter AB		
Ingående anskaffningsvärde	922 760 564	872 760 564
Aktieägartillskott	0	50 000 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	922 760 564	922 760 564
KLP Vasaklockan AB		
Ingående anskaffningsvärde	623 788 875	623 788 875
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	623 788 875	623 788 875
KLP Viken AB		
Ingående anskaffningsvärde	85 150 000	100 150 000
Återbetalning aktieägartillskott	0	-15 000 000
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	85 150 000	85 150 000

15. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

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

	2025	2024
Kundfordringar och andra fordringar		
Kundfordringar	0	0
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	0	0
Fordringar hos koncernföretag	7 405 438	55 782 340
Skattefordran	177 151	260 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 540	697 013
	7 653 129	56 740 191

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

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

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

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

Leverantörsskulder och andra skulder	2025	2024
Leverantörsskulder	149 533	231 475
Skulder till koncernföretag	427 875	50 333 654
Övriga skulder	1 449 069	866 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 206 904	972 242
	<u>3 233 381</u>	<u>52 403 902</u>

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

16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	70 540	697 013
	<u>70 540</u>	<u>697 013</u>

17. Upplåning

	2025	2024
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	576 496 775	615 494 117
	<u>576 496 775</u>	<u>615 494 117</u>

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 576 497 tkr (2024: 615 494 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2031 och löper med en rörlig ränta på 5,01 % per år (2024: 5,73 % per år). Bolagets helägda dotterbolags fastighet Klockan 1 har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	1 037 754	972 242
Upplupna kostnader	169 150	0
	<u>1 206 904</u>	<u>972 242</u>

19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2025	2024
Ställd säkerhet av dotterbolag - Förvaltningsfastighet	17	804 380 746	826 259 888
Eventalförpliktelser		inga	inga

20. Moderföretag

KLP Eiendom AS, org nr 988 394 750 (registrerat i Oslo, Norge) äger 100 % av KLP Fastigheter ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fastigheter AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

21. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2025	2024
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	1 223 557	1 095 017
	1 223 557	1 095 017

Försäljning av tjänster	2025	2024
Försäljning av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	12 400 183	11 400 858
	12 400 183	11 400 858

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

Ränta lån	2025	2024
Ränteintäkter koncernbolag	31 916 855	34 244 690
Räntekostnader koncernbolag	-32 002 658	-34 909 956
	-85 803	-665 266

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

22. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Ellen Langeggen
Styrelseledamot

Anette von Mentzer
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2026030900341

Ellen Langeggen

Styrelseledamot

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

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 11:45:17 UTC



QES

Anette von Mentzer

Verkställande direktör

Serienummer: 9ca34402f9a5f6[...]dec09809a5889

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 14:41:05 UTC



PETER VON KNORRING

Auktoriserad Revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:10:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2026030900342

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fastigheter AB, org.nr 556716-4214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: HG37J-EXWKC-TPDCQ-WB52M-X6ZT5-PFY93



2026030900343

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av KLP Fastigheter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fastigheter AB enligt god revisorsred 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.

Styrelsen 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.

Revisionskraven

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Peter von Knorring

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HG37J-EXWKC-TPDCQ-WB52M-X6ZT5-PFY93

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:08:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2026030900344

Penneo dokumentnyckel: HG37J-EXW/KC-TPDCQ-WB52M-X6ZT5-PFY93