

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna den 1 april 2026


Bent Oustad

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fastighets AB Getingsvärmén 15
556657-8216

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB GETINGSVÄRMÉN 15

Styrelsen för Fastighets AB Getingsvärmén 15 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Getingen 15 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter (tkr)	72 390	63 875	61 372	55 449
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23 821	21 542	21 639	21 274
Soliditet	8%	9%	11%	11%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då flera lokaler i fastigheten har renoverats och hyresgäster har tillträtt under 2025.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	14	48 090	948	50 052
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Utdelning			-5 000		-5 000
- Balanseras i ny räkning			948	-948	0
Årets resultat				-197	-197
Utgående balans	1 000	14	44 038	-197	44 855

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

Resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	44 038 312
Årets förlust	-197 424
	<u>43 840 888</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas	10 000 000
i ny räkning balanseras	33 840 888
	<u>43 840 888</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabège AB (publ) står som garant. Fabège AB (publ) finansierar sina dotterbolag med lån. I syfte att frigöra kapital, flyttas därför fritt eget kapital uppåt i koncernen genom utdelning. Enligt K2 värderas fastigheter till anskaffningsvärde och tar inte hänsyn till de övervärden som skapats i bolaget. Soliditeten blir därför missvisande och ger ingen verklig bild av företagets soliditet. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		72 390	63 875
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		72 390	63 875
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-19 098	-18 632
Övriga externa kostnader		-6 773	-6 373
Avskrivningar		-11 429	-5 047
Summa rörelsekostnader		-37 300	-30 052
Rörelseresultat		35 090	33 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 298	3 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 567	-15 648
Summa finansiella poster		-11 269	-12 281
Resultat efter finansiella poster		23 821	21 542
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 124	-
Lämnade koncernbidrag		-25 142	-20 594
Summa bokslutsdispositioner		-24 018	-20 594
Resultat före skatt		-197	948
ÅRETS RESULTAT		-197	948

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

2026040804675

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	435 084	436 965
Inventarier, verktyg och installationer	6	222	400
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	6 701	13 508
Summa materiella anläggningstillgångar		442 007	450 873
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	112 269	98 340
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 269	98 340
Summa anläggningstillgångar		554 276	549 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		537	126
Övriga fordringar		714	752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 272	2 273
Summa kortfristiga fordringar		3 523	3 151
Summa omsättningstillgångar		3 523	3 151
SUMMA TILLGÅNGAR		557 799	552 364

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		14	14
Summa bundet eget kapital		1 014	1 014
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		44 038	48 090
Årets resultat		-197	948
Summa fritt eget kapital		43 841	49 038
Summa eget kapital		44 855	50 052
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till koncernföretag		498 196	488 306
Summa långfristiga skulder		498 196	488 306
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70	465
Skatteskulder		1 004	-
Övriga skulder		3 385	2 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 289	10 716
Summa kortfristiga skulder		14 748	14 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		557 799	552 364

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

2026040804676

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 3 292 tkr (fg år 3 362).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -14 565 tkr (fg år -15 495).

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 458	447 311
Inköp	70	-
Aktivering	9 300	45 147
Omklassificeringar historiska projekt	-893	-
Utgående anskaffningsvärden	500 935	492 458
Ingående avskrivningar	-55 493	-50 624
Omklassificeringar historiska projekt	893	-
Årets avskrivningar	-11 251	-4 869
Utgående avskrivningar	-65 851	-55 493
Redovisat värde	435 084	436 965

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	888	776
Inköp	-	112
Utgående anskaffningsvärden	888	888
Ingående avskrivningar	-488	-310
Årets avskrivningar	-178	-178
Utgående avskrivningar	-666	-488
Redovisat värde	222	400

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 508	51 719
Inköp	2 493	6 936
Aktivering	-9 300	-45 147
Utgående anskaffningsvärden	6 701	13 508
Redovisat värde	6 701	13 508

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 340	99 625
Tillkommande poster	13 929	-
Avgående poster	-	-1 285
Utgående anskaffningsvärden	112 269	98 340
Redovisat värde	112 269	98 340

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	498 196	488 306
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	498 196	488 306

Fastighets AB Getingsvärmen 15
556657-8216

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	152 945	152 945
<i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i>	152 945	152 945
Summa ställda säkerheter	152 945	152 945

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026.

Solna den 1 april 2026


Bent Oustad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2026

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Getingsvärmen 15, org. nr 556657-8216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Getingsvärmen 15 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Getingsvärmen 15s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Getingsvärmen 15 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Getingsvärmén 15 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Getingsvärmén 15 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

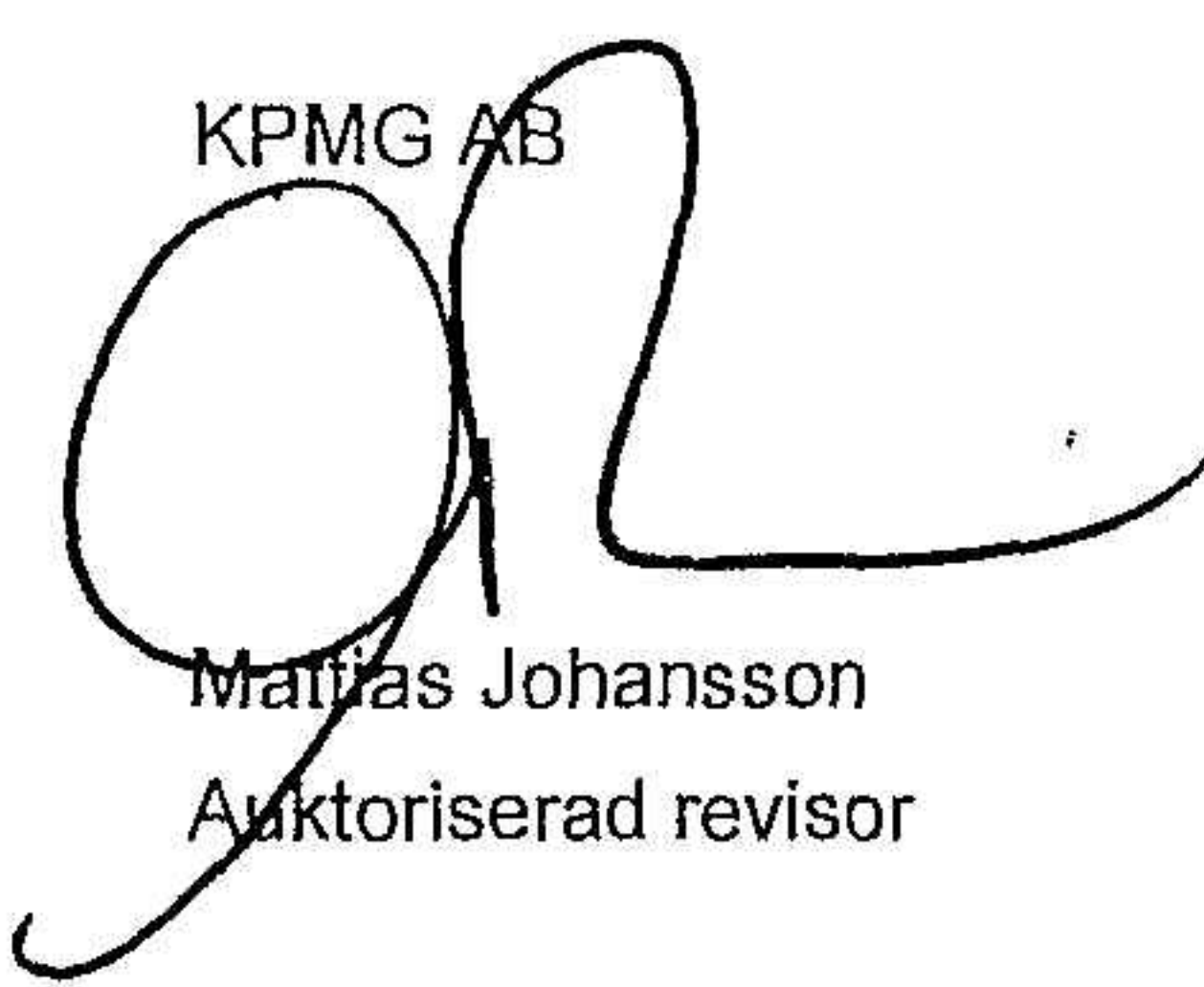
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2026-04-01

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor