

KLP Viken AB Årsredovisning

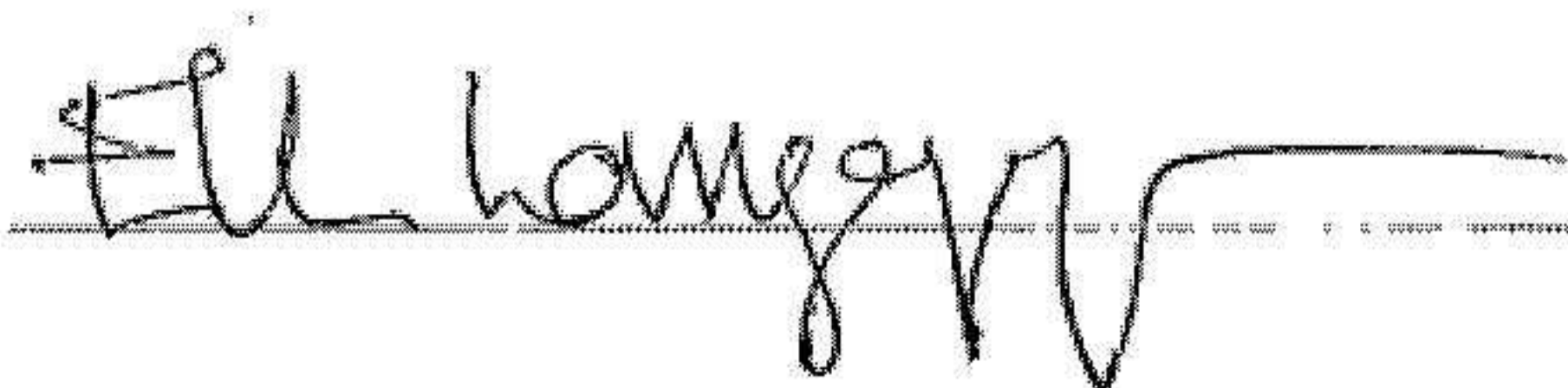
31 december 2025

Org nr 556716-4396

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

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

Stockholm 9 februari 2026



Ellen Langeppen

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27, och har ägt fastigheten sedan 2012.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under och efter räkenskapsåret.

<i>Tkr</i>	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	68 831	70 799	58 837	48 860	46 254	56 747
Resultat efter finansiella poster	19 981	16 146	-40 884	12 059	14 395	22 261
Balansomslutning	519 719	524 356	595 720	562 809	592 920	565 025

Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget 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	46 294 059
Årets resultat	-23 954 818
	<u>22 339 241</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>22 339 241</u>
	22 339 241

Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	68 830 526	70 799 310
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-4 233 640	-8 954 904
Fastighetsskatt		-5 870 000	-5 145 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-3 939 687	-4 753 477
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-9 118 794	-8 799 564
Rörelseresultat		45 668 405	43 146 365
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		446 789	484 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 134 508	-27 484 151
Finansiella poster – netto	7	-25 687 719	-27 000 040
Resultat efter finansiella poster		19 980 686	16 146 325
Bokslutsdispositioner	10	-44 202 499	-9 566 704
Skatt på årets resultat	11	266 995	-3 715 477
Årets resultat och totalresultat		-23 954 818	2 864 144

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

Balansräkning

	Not	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	443 002 986	447 978 318
Hyresgästanpassning		5 142 035	6 542 765
Byggnadsinventarier		20 512 672	21 291 852
Inventarier		74 098	23 986
Pågående nyanläggningar		983 793	1 437 532
Summa anläggningstillgångar		<u>469 715 584</u>	<u>477 274 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	0	16 189 141
Kundfordringar	13	7 170 760	11 458 886
Aktuella skattefordringar	13	5 900 593	2 589 886
Övriga fordringar	13	623 630	771 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	521 763	1 278 880
Summa kortfristiga fordringar		<u>14 216 746</u>	<u>32 288 273</u>
Kassa och bank		35 786 633	14 793 026
Summa omsättningstillgångar		<u>50 003 379</u>	<u>47 081 299</u>
Summa tillgångar		<u>519 718 963</u>	<u>524 355 752</u>

2026030604064

Balansräkning, forts.

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		46 294 059	43 429 914
Årets resultat		-23 954 818	2 864 145
Summa fritt eget kapital	9	22 339 241	46 294 059
Summa eget kapital		22 489 241	46 444 059
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar	10	17 070 522	17 613 863
Periodiseringsfond	10	6 530 270	6 530 270
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	1 199 272	1 466 267
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	405 381 189	423 253 457
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	989 932	353 247
Skulder till koncernföretag	13	46 656 682	7 049 966
Övriga skulder	13	2 908 009	3 051 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	16 493 846	18 592 960
Summa kortfristiga skulder		67 048 469	29 047 836
Summa skulder		497 229 722	477 911 693
Summa eget kapital och skulder		519 718 963	524 355 752

2026030604065

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		150 000	148 429 915	148 579 915
Utdelning			-90 000 000	-90 000 000
Återbetalning aktieägartillskott			-15 000 000	-15 000 000
Årets resultat			2 864 144	2 864 144
Utgående balans per 31 december 2024	8	150 000	46 294 059	46 444 059
Ingående balans per 1 januari 2025		150 000	46 294 059	46 444 059
Årets resultat			-23 954 818	-23 954 818
Utgående balans per 31 december 2025	8	150 000	22 339 241	22 489 241

2026030604066

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-24 221 813	6 579 621
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	9 118 794	8 799 564
– överavskrivningar		-543 341	3 036 434
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		70 949 154	34 170 984
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		1 882 386	-1 701 278
– kortfristiga rörelseskulder		-2 096 977	-4 805 486
Kassaflöde från rörelsen		55 088 203	46 079 839
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-1 559 925	-1 845 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 559 925	-1 845 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Erlagt koncernbidrag		-4 723 812	-69 763
Erlagd ränta		-24 000 000	-10 000 000
Amortering lån		-20 000 000	0
Utdelning		0	-90 000 000
Återbetalning aktieägartillskott		0	-15 000 000
Erhållna koncernbidrag		16 189 141	70 949 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 534 671	-44 120 367
Minskning/ökning av likvida medel		20 993 607	113 829
Likvida medel vid årets början		14 793 026	14 679 197

2026030604067

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Såpsjudaren 15 på Birger Jarlsgatan/Regeringsgatan i centrala Stockholm samt därmed förenlig verksamhet. 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 Viken 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:

- Förvaltningsfastighet 2 % / år
- Inventarier 5 – 20 % / år
- Hyresgästanpassningar 12,5 – 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.

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hysesintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2023 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

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 13.

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. Avseende värdering fastighet se not 12.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Stockholm.

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Tkr	2025	2024
Inom 1 år	14 250	461
Mellan 1 och 5 år	50 241	68 583
Mer än 5 år	0	0
	64 491	69 044

6. Ersättningar till revisorerna

	2025	2024
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	0	-51 800
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-30 000	-25 000
Övrigt	-1 500	
Totalt	-31 500	-76 800

7. Resultat från finansiella poster

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	399 623	423 600
– övriga finansintäkter	41 789	60 511
	441 412	484 111
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-26 127 735	-27 465 714
– övriga finanskostnader	-6 719	-18 437
	-26 134 454	-27 484 151

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 150 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 150 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	46 294 059
Årets resultat	-23 954 818
	<u>22 339 241</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	22 339 241
	<u>22 339 241</u>

10. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-543 341	-3 036 434
Periodiseringsfond 2024	0	-6 530 270
Koncernbidrag	44 745 840	0
	<u>44 202 499</u>	<u>-9 566 704</u>

11. Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	-4 035 707
Uppskjuten skatt	266 995	320 230
	<u>266 995</u>	<u>-3 715 477</u>

	2025	2024
Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt		
Resultat före skatt	-24 221 813	6 579 621
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-41 566	-60 293
- Ej avdragsgilla kostnader	31 459	32 540
- Övriga avdragsgilla kostnader	-450 000	-87 055
- Schablonintäkt periodiseringsfond	127 993	0
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 746 089	1 641 570
- Tidigare Ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden	0	0
+Återföring negativt räntenetto	25 734 708	27 048 216
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-2 926 871	-15 563 789
- Avdrag för kvartstående negativt räntenetto	0	0
Skattepliktigt resultat	<u>0</u>	<u>19 590 811</u>
Aktuell skatt	<u>0</u>	<u>4 035 707</u>

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %). För uppskjuten skatt är skattesatsen 20,6 % (20,6 %).

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2025	2024
Ingående balans	-1 466 267	-1 786 497
Skilnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	266 995	320 230
Utgående balans	-1 199 272	-1 466 267

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader på fastighet	Summa
Per 31 december 2023	0	-1 786 497	-1 786 497
Redovisat i resultaträkningen	0	320 230	320 230
Per 31 december 2024	0	-1 466 267	-1 466 267
Redovisat i resultaträkningen		266 995	266 995
Per 31 december 2025	0	-1 199 272	-1 199 272

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	248 833 581	248 732 577
Inköp	0	101 004
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 833 581	248 833 581
Ingående avskrivningar	-61 733 006	-56 759 227
Årets avskrivningar	4 975 332	-4 973 779
Återföring avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 708 338	-61 733 006
Utgående värde mark	260 877 743	260 877 743
Utgående redovisat värde	443 002 986	447 978 318

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2025 till 1 436 881 tkr (2024: 1 365 262 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserat på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 469 716 kr (2024: 477 274 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Hyresgästanpassning	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	32 470 088	32 383 033
Anskaffning	450 000	81 360
Omklassificering	0	5 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 920 088	32 470 088
Ingående avskrivningar	-25 927 323	-24 180 542
Årets avskrivningar	-1 850 730	-1 746 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 778 053	-25 927 323
Utgående redovisat värde	5 142 035	6 542 765
Byggnadsinventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	112 594 911	112 069 660
Anskaffning	203 061	484 336
Omklassificering	1 278 251	40 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 076 223	112 594 911
Ingående avskrivningar	-91 303 063	-89 236 460
Årets avskrivningar	-2 260 492	-2 066 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 563 555	-91 303 063
Utgående redovisat värde	20 512 672	21 291 852
Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	307 741	307 741
Omklassificering	82 352	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	390 093	307 741
Ingående avskrivningar	-283 755	-271 357
Årets avskrivningar	-32 240	-12 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 995	-283 755
Utgående redovisat värde	74 098	23 986
Pågående nyanläggningar	2025	2024
Ingående balans	1 395 483	305 201
Justering IB 2025	42 049	0
Inköp	956 234	1 249 570
Omklassificering	-1 409 973	-46 610
Kostnadsföring	0	-112 678
Utgående redovisat värde	983 793	1 395 483

2026030604075

13. 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.

Kundfordringar och andra fordringar	2025	2024
Kundfordringar	7 170 760	11 458 886
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	7 170 760	11 458 886
Fordringar hos koncernföretag	0	16 189 141
Aktuella skattefordringar	5 900 593	2 657 510
Övriga fordringar	623 630	703 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	521 763	1 278 880
	7 045 986	20 829 387

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	989 932	353 247
Skulder till koncernföretag	46 656 682	7 049 966
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	2 908 009	3 051 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 493 846	18 592 960
	67 048 469	29 047 836

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

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Periodisering hyresrabatter	351 003	1 105 071
Förutbetalda kostnader	170 760	173 809
	521 763	1 278 880

15. Upplåning

	2025	2024
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	405 381 189	423 253 457
	405 381 189	423 253 457

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 405 381 tkr (2024: 423 253 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2032 och löper med en rörlig ränta på 6,03 % per år (2024: 6,75 % per år). Bolagets fastighet har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Förutbetald hyra	16 122 723	17 250 887
Upplupna kostnader	371 123	1 342 073
	16 493 846	18 592 960

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Not	2025	2024
Förvaltningsfastighet	15	469 715 584	477 274 453
Eventalförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Viken ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Viken 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.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2025	2024
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	3 714 534	4 432 316
	3 714 534	4 432 316

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

Ränta lån	2025	2024
Räntekostnader koncernbolag	26 127 735	27 465 714
	26 127 735	27 465 714

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-08.

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

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Ellen Langegegn
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."

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

2026030604078

Penneo dokumentnyckel: YDY40-PQAGC-LGNV3-YORAX-1T6XN-DL10V



2026030604079

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Viken AB, org.nr 556716-4396

Rapport om årsredovisningen

Uppdraget

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Viken 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 Viken 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KLP Viken 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll 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: AGYJL-VC5B6-4Q337-XOMBW-6THIP-C4H52



2026030604080

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 Viken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KLP Viken 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Peter von Knorring

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: AGYJL-VC5B6-4Q537-XOMBW-6THIP-C4H52

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



2026030604081

Penneo dokumentnyckel: AGYJL-VC5B6-4QS37-XOMBW-6THIP-C4H52

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.