

ÅRSREDOVISNING

2025



Fastena Stockholm AB
Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Stockholm AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Stockholm AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger två fastigheter i Stockholms län. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 500 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen ytor för lager, lätt industri och kontor.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året arbetat aktivt med att förbättra energiprestandan i bolagets fastighet i Botkyrka. Avtal har tecknats med en solcellsleverantör avseende installation av solceller. Vidare har ett projekt initierats för utbyte av fastighetens ventilationssystem, undercentral samt fastighetsstyrning. Projekten planeras att genomföras under 2026 och bedöms innebära ett betydande lyft av fastighetens tekniska standard. Åtgärderna förväntas samtidigt bidra till sänkta energikostnader för hyresgästen samt förbättrad energiprestanda för fastigheten.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 16 966 tkr (15 029) i hyresintäkter och har ett driftnetto på 15 388 tkr (12 934) för räkenskapsåret. Resultatet efter skatt uppgick till 4 793 tkr (10 208).

Fastighetens marknadsvärde per 2025-12-31 uppgick till 219 400 tkr (214 600) enligt extern värdering, och bolaget redovisar en orealiserad värdeförändring om -2 728 tkr (5 900) jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lättindustrifastigheter i Stockholms län. Med den strategin i åtanke förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Samtliga av koncernens hyresavtal justeras i enlighet med svensk KPI-utveckling.

Finansiella nyckeltal	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hyresintäkter, tkr	16 966	15 029
Driftnetto, tkr	15 388	12 934
Förvaltningsresultat, tkr	8 733	6 337
Årets resultat, tkr	4 793	10 208
Årets resultat per aktie, kr	2,9	6,2
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	219 400	220 500
Fastigheternas direktavkastning, %	7,0	5,9
Avkastning på eget kapital, %	3,9	8,6
Belåningsgrad, %	46,3	47,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0
Överskottsgrad, %	90,7	86,1
NRV per aktie, kr	78,7	76,6
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	1 652 625	1 652 625
Balansomslutning, tkr	234 871	234 079
Soliditet, %	53,1	52,3
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,5	6,7

Nyckeltalen definieras på sida 27

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 350 758
Balanserat resultat	-1 683 408
Årets resultat	1 612 537
	120 279 887

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 644 200
i ny räkning balanseras	117 635 687
	120 279 887

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2026 att besluta om en utdelning om totalt 1,60 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,40 kronor per aktie.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	4	16 966	15 029
Drift- och underhållskostnader	5	-1 578	-2 095
Driftnetto		15 388	12 934
Administrationskostnader	5,6,7	-990	-963
Finansiella intäkter	8	222	438
Finansiella kostnader	9	-5 887	-6 072
Förvaltningsresultat		8 733	6 337
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	11	-2 728	5 900
Värdoförändringar derivat	17	696	785
Resultat före skatt		6 701	13 022
Aktuell skatt	10	0	-88
Uppskjuten skatt	10	-1 908	-2 726
Årets resultat		4 793	10 208

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		4 793	10 208
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		4 793	10 208
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	4 793	10 208

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	219 400	220 500
Summa anläggningstillgångar		219 400	220 500
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar	10	191	-
Övriga fordringar	13	682	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 272	981
Likvida medel	15	12 326	12 427
Summa omsättningstillgångar		15 471	13 579
SUMMA TILLGÅNGAR		234 871	234 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
16			
Aktiekapital		1 653	1 653
Balanserade resultat inklusive årets resultat		122 956	120 807
Summa eget kapital		124 609	122 460
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	3 109	1 201
Derivatinstrument	12	1 641	2 337
Skulder till kreditinstitut	17	-	101 190
Summa långfristiga skulder		4 750	104 728
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	101 345	2 126
Leverantörsskulder		372	195
Övriga skulder	18	1 468	2 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 327	2 267
Summa kortfristiga skulder		105 512	6 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 871	234 079

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 397	11 971
Erhållen ränta		222	438
Erlagd ränta		-5 733	-5 971
Betald inkomstskatt		0	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 886	5 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-2 072	864
Förändringar av rörelseskulder		-600	1 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 214	7 880
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet	11	-1 628	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 628	0
Finansieringsverksamhet			
Nyemission		-	-99
Amortering av lån		-2 126	-2 126
Utdelning		-2 561	-1 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 687	-3 961
Årets kassaflöde		-101	3 919
Likvida medel vid årets början		12 427	8 508
Likvida medel vid årets slut	15	12 326	12 427

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 653	120 428	-7 438	114 643
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 208	10 208
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 314	-2 314
Emissionskostnader	-	-98	-	-98
Skatteeffekt emissionskostnader	-	21	-	21
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 653	120 351	456	122 460
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 653	120 351	456	122 460
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 793	4 793
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 644	-2 644
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 653	120 351	2 605	124 609

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Nettoomsättning		1 276	1 215
Administrationskostnader	5,6,7	-1 067	-982
Rörelseresultat		209	233
Resultat från andelar i koncernbolag	20	-4 155	7 140
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 900	10 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 880	-6 054
Resultat efter finansiella poster		-1 926	11 765
Derivat		696	785
Bokslutsdispositioner		3 857	-1 890
Resultat före skatt		2 627	10 660
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	10	-1 015	195
Årets resultat		1 612	10 855

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		1 612	10 855
Totalresultat för året		1 612	10 855

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	51 983	38 517
Fordringar hos koncernbolag	8,9	106 283	106 283
Uppskjutna skattefordringar	10	482	1 497
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 748	146 297
Summa anläggningstillgångar		158 748	146 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		64 884	81 589
Övriga fordringar	13	14	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55	257
Summa kortfristiga fordringar		64 953	81 875
Kassa och bank	15	2 221	1 381
Summa omsättningstillgångar		67 174	83 256
SUMMA TILLGÅNGAR		225 922	229 553
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 653	1 653
Summa bundet eget kapital		1 653	1 653
Fritt eget kapital			
Överkursfond		120 351	120 351
Balanserat resultat		-1 683	-9 895
Årets resultat		1 612	10 856
Summa fritt eget kapital		120 280	121 312
Summa eget kapital		121 933	122 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	-	101 190
Derivat	12	1 641	2 337
Summa långfristiga skulder		1 641	103 527
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	101 345	2 126
Leverantörsskulder	17	41	43
Övriga skulder	18	716	593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	246	299
Summa kortfristiga skulder		102 348	3 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 922	229 553

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		210	233
Erhållen ränta		40	71
Erlagd ränta		-5 729	-5 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 479	-5 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		11 018	8 958
Förändringar av rörelseskulder		-12	-365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 527	2 944
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-99
Amortering av lån		-2 126	-2 126
Utdelning		-2 561	-1 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 687	-3 961
Årets kassaflöde		840	-1 017
Likvida medel vid årets början		1 381	2 398
Likvida medel vid årets slut	15	2 221	1 381

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 653	120 428	-7 582	114 501
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 856	10 856
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 314	-2 314
Emissionskostnader	-	-98	-	-98
Skatteeffekt emissionskostnader	-	21	-	21
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 653	120 351	960	122 965
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 653	120 351	960	122 965
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 612	1 612
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 644	-2 644
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 653	120 351	-72	121 932

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Fastena Stockholm AB ("Fastena Stockholm") med organisationsnummer 559323-9790 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Norrlandsgatan 18 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 43 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Stockholms län.

Styrelsen har den 30 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 5 maj 2026.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering av förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Segmentsrapportering

Koncernen och organisationen är inte indelad i några segment. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter, fastighetskostnader och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Fastena Stockholm i egenskap av ägare av förvaltningsfastigheter är leasegivare i förhållande till hyresgästerna. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade transaktionskostnader vid upptagning av lån samt kostnader för räntederivat. Värdeförändring på finansiella instrument som värderas till verkligt värde ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i egen post och särredovisas mellan realiserad och orealiserad i not. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid den tillhörande skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som har uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av nominella skattesatser och skatteregler som är beslutade eller har aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skatten realiserar.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Se ytterligare information i not 10.

TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, derivat, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Klassificeringen av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag av derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall samt hantera ränterisk använder Fastena Stockholm räntederivat. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt IFRS värdehierarki nivå 2.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Vid varje kvartal utvärderar koncernen om det finns objektiva indikatorer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt nedskrivning redovisas i resultatet.

Koncernen utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar, baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements ska tillämpas från och med den 1 januari 2027. Standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Ledningens initiala bedömning är att IFRS 18 utöver ändrade uppställningskrav ej ha någon effekt på koncernens redovisade resultat. Bolaget kommer att fortsätta analysera den nya standarden under det kommande året.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet-/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförväret. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	13 988	15 222
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	50 451	58 078
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	12 844	28 278
Summa	77 282	101 578

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	1 578	2 095
Administrationskostnader	1 067	982	990	963
Summa	1 067	982	2 568	3 058

I driftkostnader ingår befarade hyresförluster med 0 tkr (0) och konstaterade hyresförluster med 0 (477).

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	130	133	130	133
Summa	130	133	130	133

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Styrelseledamöter				
Mats Engström	60	60	60	60
Björn Pettersson	40	40	40	40
Magnus Andersson	40	40	40	40
Summa	140	140	140	140

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	40	70	216	326
Ränteintäkter övrigt	7 860	1	6	112
Summa finansiella intäkter	7 900	71	222	438

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	5 719	5 893	5 719	5 893
Övriga finansiella kostnader	161	161	168	180
Summa finansiella kostnader	5 880	6 054	5 887	6 073

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	-88
Summa Aktuell Skatt	-	-	-	-88
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-872	357	-298	-547
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-643	-2 017
Uppskjuten skatt övrigt	-143	-162	-967	-162
Summa uppskjuten skatt	-1 015	195	-1 908	-2 726
Totalt redovisad skattekostnad	-1 015	195	-1 908	-2 814

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	2 627	10 660	6 701	13 022
Årets skattekostnad	-1 015	195	-1 908	-2 814
Skatt enligt gällande skattesats	-541	-2 196	-1 380	-2 683
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-	1 471	857	17
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-857	-	-857	-35
Skatteeffekt uppskjuten skatt underskottsavdrag	-661	486	-189	426
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-339	-451
Skatteeffekt av skillnad SKM och BFM avskrivningar	-	-	-	-
Övrigt	1 044	434	-	-88
Redovisad skatt	-1 015	195	-1 908	-2 814

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	143	1 015	908	1 206
Uppskjuten skatt derivat	338	481	338	481
Redovisat värde	481	1 496	1 246	1 687

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	4 355	2 888
Redovisat värde	-	-	4 355	2 888

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernens totala underskottsavdrag uppgår till 4 355 (4 929) tkr. Aktiverade underskottsavdrag uppgår till 4 355 (4 929) tkr och har obegränsad nyttjandeperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende välnummerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2025-12-31	2023-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,8 - 6,5	5,8 - 6,5

Värdetförändringar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde 2025-01-01	220 500	214 600
Investeringar	1 628	-
Orealiserade värdetförändringar	-2 728	5 900
Utgående verkligt värde	219 400	220 500

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 10 %	24 748 / -24 748
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-8 620 / 9 955
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-4 950 / 4 950

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	682	171
Likvida medel	-	-	12 326	12 427
Summa	-	-	13 008	12 598
Finansiella skulder				
Ränteswappar	1 641	2 337	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	101 190
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	101 345	2 126
Leverantörsskulder	-	-	372	195
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1 468	2 303
Summa	1 641	2 337	103 185	105 814

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	29	682	93
Redovisat värde	14	29	682	93

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade hyresrabatter	-	-	2 218	724
Övriga förutbetalda kostnader	55	257	54	257
Redovisat värde	55	257	2 272	981

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	2 221	1 381	12 326	12 427
Redovisat värde	2 221	1 381	12 326	12 427

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 652 625 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	1 652 625
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 652 625

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	4 792 517
Genomsnittligt antal aktier, st	1 652 625
Resultat per aktie, kr	2,9

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2025-12-31 externa lån om totalt 101 345 tkr med en belåningsgrad om 46,3%, och en kapitalbindning på 0,9 år. Totalt var 96,2% av koncernens externa lån räntesäkrade, och genomsnittsräntan uppgick till 5,5%.

På förfallodagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 %, soliditeten ska överstiga 30% och låntagarnas räntetäckningsgrad ska överstiga 150 %. Det sistnämnda avser en period om 12 månader. För de fall låntagaren inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	Koncernen 2025-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	101 345	-	-	101 345
Leverantörsskulder	372	-	-	372
Övriga kortfristiga skulder	1 468	-	-	1 468
Summa	103 185	0	-	103 185

Löptidsanalys	Moderbolaget 2025-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	101 345	-	-	101 345
Leverantörsskulder	41	-	-	41
Övriga kortfristiga skulder	716	-	-	716
Summa	102 102	0	-	102 102

Löptidsanalys	Koncernen 2024-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	101 501	-	103 627
Leverantörsskulder	195	-	-	195
Övriga kortfristiga skulder	0	-	-	0
Summa	2 321	101 501	-	103 822

Löptidsanalys	Moderbolaget 2024-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	101 501	-	103 627
Leverantörsskulder	43	-	-	43
Övriga kortfristiga skulder	122 965	-	-	122 965
Summa	125 134	101 501	-	226 635

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna kundfordringar	-	389	-	-
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-	-	-	-
Redovisat värde	-	389	-	-

Inga reservering har under året gjorts för osäkra fordringar.

Reservering kundfordringar	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Summa kundfordringar	-	389	-	-
Årets reserveringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	-	389	-	-

Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att 96,2% av koncernens skulderna till kreditinstitut har räntesäkrats med en genomsnittlig räntebindning på 1,7 år.

Not 18 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder				
Övriga skulder	716	593	1 468	2 306
Redovisat värde	716	593	1 468	2 306

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna styrelsearvoden	128	149	128	149
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	1 968	1 864
Upplupna räntekostnader	-	2	-	2
Övriga poster	117	148	231	251
Redovisat värde	245	299	2 327	2 266

Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 517	29 848
Lämnade aktieägartillskott	17 621	1 529
Nedskrivning	-4 155	-
Återföring tidigare nedskrivning	-	7 140
Utgående redovisat värde	51 983	38 517

Moderbolagets, Fastena Stockholm AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Samtliga innehav ägs till 100%.

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde
Fastena Stockholm Botkyrka AB	556626-5087	Stockholm	100%	19 442
Fastena Stockholm Gustavsberg AB	559046-6438	Stockholm	100%	32 541
Summa redovisat värde			100%	51 983

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett avseende management fee om 1 276 tkr (1 216) samt på räntor på interna lån om 7 860 tkr (10 377). Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolaget till 171 167 tkr (187 873). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	136 500	136 500
Andelar i koncernföretag	51 983	38 517	52 249	39 353
Summa	51 983	38 517	188 749	175 853

Not 23 Vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2026 att besluta om en utdelning om totalt 1,60 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,40 kronor per aktie.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 350 758
Balanserat resultat	- 1 683 408
Årets resultat	1 612 537
	120 279 887

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 644 200
i ny räkning balanseras	117 635 687
	120 279 887

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 mars 2026

Mats Engström
Styrelseordförande

Björn Pettersson
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Jesper Johansson
Verkställande direktör

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026.

Stockholm den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till tolv månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av verkligt värde på räntederivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning dividerat med antal utestående aktier

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader till kreditinstitut.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Stockholm AB, org.nr 559323-9790

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Stockholm AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 innehålllet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Stockholm AB 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 styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor