

Årsredovisning för  
**Kapitel Hem Och Fastigheter AB**  
559008-0239

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kapitel Hem Och Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-25

  
Fredrik Franzon

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kapitel Hem Och Fastigheter AB, 559008-0239, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets syfte är att äga och utveckla fastigheter i Stockholms närområden.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

		2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	Kr	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	Kr	19 840 743	-18 886	-193 186	-1 540
Soliditet %	%	54,4	16,2	-1,6	49,2

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har företaget utvecklat fastigheterna som förvärvades under 2020. Brf Terrassen etablerades färdigställdes via dotterbolag under 2022. Övriga fastigheter har utvecklats för framtida förädling

### Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	1 762 816
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		19 840 743
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>21 603 559</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 21 603 559, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning, [500 * 20 000]	10 000 000
Återbetalning av aktieägartillskott	1 989 796
Balanseras i ny räkning	9 613 763
<b>Summa</b>	<b>21 603 559</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		-	-
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-1 860	-3 182
<b>Rörelseresultat</b>		-1 860	-3 182
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 989 796	-15 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 193	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		19 840 743	-18 886
<b>Resultat före skatt</b>		19 840 743	-18 886
<b>Årets resultat</b>		19 840 743	-18 886

2023063003392

FF

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	9 142 143	9 117 143
Fordringar hos koncernföretag	4	9 665 700	1 817 700
		<u>18 807 843</u>	<u>10 934 843</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 807 843</u>	<u>10 934 843</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		20 989 796	230 000
		<u>20 989 796</u>	<u>230 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		13 712	29 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>21 003 508</u>	<u>259 417</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>39 811 351</u>	<u>11 194 260</u>

✓

FF

2023063003393

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 762 816	1 781 702
Årets resultat		19 840 743	-18 886
		<u>21 603 559</u>	<u>1 762 816</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 653 559</u>	<u>1 812 816</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder	5	7 950 000	8 100 000
		<u>7 950 000</u>	<u>8 100 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		7 835 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 372 792	1 281 444
		<u>10 207 792</u>	<u>1 281 444</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>39 811 351</u>	<u>11 194 260</u>

✓

XX

2023063003394

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 117 143	7 858 005
-Förvärv	25 000	-
-Avyttring		-50 000
-Omklassificeringar		1 309 138
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 142 143</b>	<b>9 117 143</b>

#### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Premiumfast II AB, 559279-0223, Stockholm	250	100	9 117 143
Premiumprojekt i Steninge Slottsby AB, 559351-3723, Stockholm	250	100	25 000
			<b>9 142 143</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 817 700	1 792 700
-Tillkommande fordringar	7 848 000	25 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 665 700</b>	<b>1 817 700</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder	7 950 000	8 100 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen  
Övriga skulder

✓

AA

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	7 950 000	8 100 000
	<b>7 950 000</b>	<b>8 100 000</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Företaget har genom dotterbolag beslutat att förvärva ytterligare fastigheter i Norrland och har långt gångna diskussioner om förvärv i Stockholm. Samtidigt har flera dotterbolag startas i syfte att på sikt utveckla verksamheten ytterligare.

**Not 7 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Mod:group Holding AB, org nr 556973-7199 med säte i Stockholm. Moderföretaget upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

**Inköp och försäljning inom koncernen**

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 64% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Företaget redovisar 0 kr (f.å. 0 kr) som internvinster på transaktioner inom koncernen.

**Not 8 Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

2023063003396


## Underskrifter

Stockholm 2023-04-15



Fredrik Franzon  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-25



Håkan Rylander  
Auktoriserad revisor

2023063003397



# RR REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kapitel Hem och Fastigheter AB  
Org.nr. 559008-0239

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kapitel Hem och Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kapitel Hem och Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

*[Signature]*



# RR REVISION AB

2023063003399

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kapitel Hem och Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kapitel Hem och Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

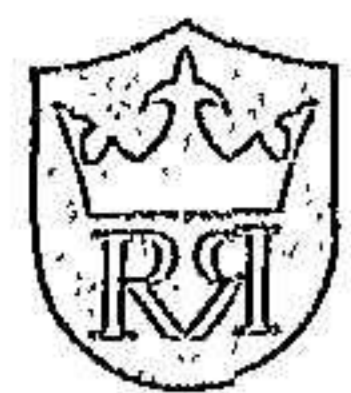
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

✓



# RR REVISION AB

2023063003400

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

Stockholm den 25 maj 2023

Håkan Rylander

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

*[Faint, illegible text]*