

Årsredovisning

för

Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB

559260-1834

Räkenskapsåret

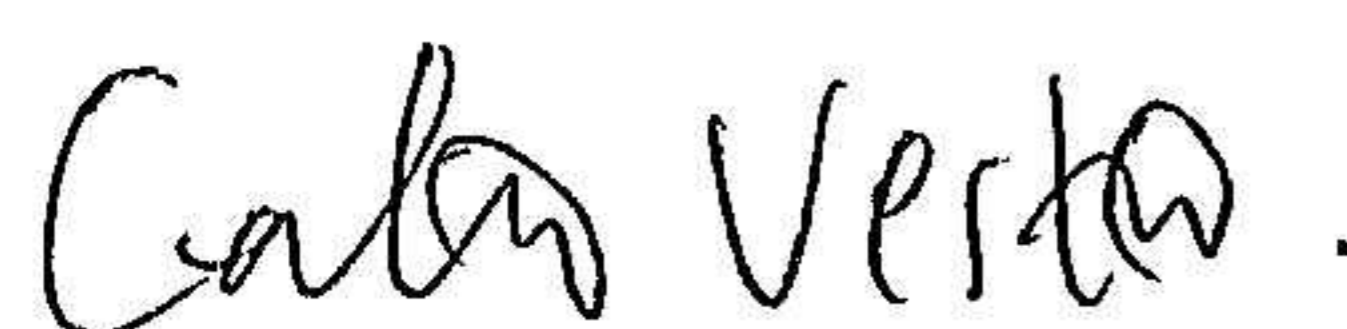
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-07-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-07-15



Cecilia Vestin

Årsredovisning

för

Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB

559260-1834

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-19

Styrelsen för Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer att påverka bolagets verksamhet men positiva förändringar syns bland annat med sänkta styrräntor under 2024. Under 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av sin verksamhet att ske.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagens finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 gällande risker och riskhantering.

Hållbarhetsupplysningar

Avseende information hållbarhet hänvisas till moderbolagets, Kåpan Fastigheter AB org nr 559343-3443, årsredovisning.

Ägarförhållanden

Kåpan Fastigheter Wattrang AB är ett helägt dotterbolag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB, org.nr 559348-5153, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	10 427	9 768	9 205	4 348
Resultat efter finansiella poster	-1 567	-27 579	3 624	2 242
Balansomslutning	110 869	116 232	62 498	62 799
Soliditet (%)	2,5	0,9	7,5	2,8

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 440 524
årets förlust	-1 440 516
	8
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8
	8

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	10 426	9 767
Övriga rörelseintäkter		635	6
		11 061	9 773
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 412	-2 670
Underhåll		-715	-426
Förvaltningsadministration		-470	-288
Fastighetsskatt		-650	-1 028
Driftsnetto		5 814	5 361
Central administration	6	-182	-208
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 341	-30 437
Summa rörelsens kostnader		-8 770	-35 057
Rörelseresultat	7	2 291	-25 284
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 858	-2 327
		-3 858	-2 295
Resultat efter finansiella poster		-1 567	-27 579
Bokslutsdispositioner	11	-2 078	-29
Resultat före skatt		-3 645	-27 608
Skatt på årets resultat	12	2 204	3 420
Årets resultat		-1 441	-24 188

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat		-1 441	-24 188
Årets totalresultat		-1 441	-24 188

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

13 104 659 108 000
104 659 108 000

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

14 5 784 3 334
15 **5 784 3 334**

Summa anläggningstillgångar

110 443 111 334

Omsättningstillgångar

14

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar

73 168

Fordringar hos koncernföretag

7 0 4 503

Övriga fordringar

336 1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 226

426 4 898

Summa omsättningstillgångar

426 4 898

SUMMA TILLGÅNGAR

110 869 116 232

2024071707165



Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16, 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 441

24 188

Årets resultat

-1 441

-24 188

0

0

Summa eget kapital

25

25

Obeskattade reserver

18

3 449

1 371

Långfristiga skulder

14, 21

Skulder till koncernföretag

19

81 646

109 554

Summa långfristiga skulder

81 646

109 554

Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

423

146

Skulder till koncernföretag

7

20 236

44

Aktuella skatteskulder

2 137

2 310

Övriga skulder

674

2 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

2 279

346

Summa kortfristiga skulder

25 749

5 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 869

116 232

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	1 355	2 225	3 605
Omföring av föregående års resultat		2 225	-2 225	0
Fusionsresultat		-4 644	0	-4 644
Årets resultat			-24 188	-24 188
Transaktion med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		25 253		25 253
Utgående eget kapital 2022-12-31	25	24 189	-24 188	26
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	24 189	-24 188	26
Omföring av föregående års resultat		-24 188	24 188	0
Årets resultat			-1 441	-1 441
Transaktion med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		1 440		1 440
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	1 441	-1 441	25

Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade ovillkorat aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 26 693 tkr (25 253 tkr).

2024071707167



Noter

Tkr

Not 1 Allmänna upplysningar

Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB med org.nr 559260-1834 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Kåpan Fastigheter AB org.nr 559343-3443-med säte i Stockholm.

Kåpan Fastigheter AB, org.nr 559343-3443 med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisning

Årsredovisningen för bolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Den funktionella valutan för bolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom noterade värdepapper och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Själva redovisningsprinciperna är ju samma som tidigare. Enda ändringen är hur vi summerar ihop dessa konton i ÅR vilket får effekter på jämförelsetalen.

Resultaträkning

Hyresintäkter - Operationella leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet kvarstår hos leasgivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utfirån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i poster förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkter redovisas linjärt i bolagets rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått, sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av bolagets driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebunda kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsavgift och fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

2024071707170

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till det lägsta av anskaffnings- och 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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier samt anslutningsavgifter	5-10 år

Hyresgästpassningar skrivs utifrån hyresavtalets längd.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall där det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdes Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder samt derivat.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar är värderade till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Under året har bolaget erhållit elstöd

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 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 intäkts- 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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och 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. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av 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 och carry forward ränta enligt EBITDA regelverket görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Finanspolicy

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets-, refinansierings- och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och revideras varje år. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering.

Känslighetsanalys

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. Bolaget är främst utsatt för ränterisk avseende bolagets skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

Not 5 Hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	9 915	10 686
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	9 270	18 492
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	0	0
	19 185	29 178

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen ovan.

Den kontrakterade årshyran, uppgick vid årsskiftet till (9,9) mkr (10,7) i koncernen, varav 0 mkr (0) i moderbolaget. Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter har uppgått till 805 tkr (781 tkr) under året. För kommersiella hyreskontrakt sker hyresbetalning i största grad kvartalsvis i förskott. Kontrakten är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul som innebär en årlig uppräknings av hyran.

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 1,7 år (2,7).

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har ej utbetalats.

Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har koncernrelationer med Kåpan Fastigheter AB. Via Kåpan Fastigheter AB har bolaget även en närstående relation med Kåpan Tjänstepensionsförening. Bolaget har under 2023 köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Kåpan Fastigheter AB.

Under 2022 hade bolaget även en närstående relation till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Under den tiden köpte bolaget tjänster avseende tekniskt och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB och SBB Förvaltning AB.

Prissättningen på tjänster både under 2023 och 2022 har skett till marknadsmässiga priser.

	2023	2022
Inköp	300	356
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	4 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	-81 646	-109 554
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-20 236	0

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	20
Övriga ränteintäkter	0	12
	0	32

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 046	-2 051
Övriga räntekostnader	-812	-276
	-3 858	-2 327

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-397	-29
Förändring av överavskrivningar	-1 681	0
	-2 078	-29

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-246	-18
Uppskjuten skatteintäkt	2 450	3 438
Totalt redovisad skatt	2 204	3 420

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 645		-27 608
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	751	20,60	5 687
Ej avdragsgilla kostnader		-168		0
Schablonränta periodiseringsfond		-5		0
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter		2 522		-2 267
Skatt ej avdragsgilla räntor		-278		0
Övergång till räkenskapsenlig avskrivning		-462		0
Övriga temporära skillnader		-156		0
Redovisad effektiv skatt		2 204		3 420

2024071707177

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 002	34 231
Förvärv/aktiveringar	0	224
Genom fusion	0	75 547
Ingående nedskrivning	-29 282	0
Årets nedskrivning	0	-29 282
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 099	-504
Årets avskrivningar enligt plan	-1 100	-595
	78 521	79 621
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 734	17 734
	17 734	17 734
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	11 205	0
Förvärv/aktiveringar	0	11 205
Ingående avskrivningar	-560	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 241	-560
	8 404	10 645
Pågående ny, till- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	0	10 937
Aktivering under året	0	-10 937
	0	0
Utgående värde förvaltningsfastigheter	104 659	108 000
Marknadsvärde		
Marknadsvärde fastigheterna	104 000	108 000
	104 000	108 000

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgår 5 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drifts- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav. Värdering har skett enligt IFRS 13's värderingshierarki (indata för tillgången eller skulden som inte baserats på observerbara marknadsdata).

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 104 mkr (108 mkr). För att avspegla den osäkerhet i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Avvikelsen mellan bokfört värde och verkligt värde på balansdagen ligger inom osäkerhetsintervallet för fastighetens bedömda verkliga värde. Därmed bedöms det finnas någon bestående värdenedgång och inte heller något nedskrivningsbehov per balansdagen. Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts halvårsvis av oberoende värderare.

Not 14 Finansiella instrument

2023-12-31

	Fin tillg/skuld värderade till uppl ansk värde	Fin tillg/skuld värderade till verkligt värde via res.räkn
Finansiella tillgångar		
Kund- och hyresfordringar	73	
Övriga kortfristiga fordringar	336	
Förutbetalda kostnader	17	
	426	
Finansiella skulder		
Långfristig skuld koncernföretag	81 646	
Leverantörsskulder	423	
Kortfristig skuld koncernföretag	20 236	
Övriga kortfristiga skulder	2 811	
Upplupna kostnader	2 279	
	107 395	

2022-12-31

	Fin tillg/skuld värderade till uppl ansk värde	Fin tillg/skuld värderade till verkligt värde via res.räkn
Finansiella tillgångar		
Kund- och hyresfordringar	168	
Kortfristiga fordringar koncernföretag	4 503	
Övriga kortfristiga fordringar	1	
Förutbetalda kostnader	226	
	4 898	
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	109 554	
Leverantörsskulder	146	
Övriga kortfristiga skulder	4 746	
Upplupna kostnader	347	
	114 793	

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade kategorierna enligt IFRS 9.

2024071707179

Not 15 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastighet	5 784	3 334
	5 784	3 334

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	25 000	1
	25 000	

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till Rapport över förändringar i eget kapital.

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	1 440 524
årets förlust	-1 440 516
	8
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8
	8

Not 18 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2020	520	520
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2021	821	821
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2022	29	29
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2023	397	0
Ack överavskrivningar	1 681	0
	3 448	1 370

Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 554	0
Tillkommande skulder	0	109 554
Avgående skulder	-27 908	0
	81 646	109 554

2024071707180

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppupna räntekostnader	27	0
Förutbetalda hyror	1 953	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	347
	2 280	347

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	67 658	67 658
	67 658	67 658

Not 22 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar	3 341	30 437
Resultat i infusionerade bolag	0	798
	3 341	31 235

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Vestin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521364606

Dokument

1520-559260-1834 Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB för
20230101-20231231

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-06-29 08:35:04 CEST (+0200) av Albert
Olofsson (AO)

Färdigställt 2024-06-29 17:42:56 CEST (+0200)

Initierare

Albert Olofsson (AO)

Kåpan Fastigheter AB

albert.olofsson@kapanfastigheter.se

Signerare

Cecilia Vestin (CV)

Kåpan Fastigheter AB

Personnummer 770914-3221

cecilia.vestin@kapanfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Cecilia Maria Elisabet Vestin"

Signerade 2024-06-29 15:59:01 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)

KPMG AB

Personnummer 800502-2051

marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC KARL-GUSTAF KARLSSON"

Signerade 2024-06-29 17:42:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB, org. nr 559260-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kåpan Fastigheter Wattrang 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Wattrang 21 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 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 styrelsen 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Wattrang 21 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

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."

MARC KARL-GUSTAF KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-29 15:19:05 UTC



2024071707185

Penneo dokumentnyckel: 0DEMP-78UC7-NY0Y2-B0PYM-ANICC-M347A

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är Innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>