

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
Org nr 556688-0265

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

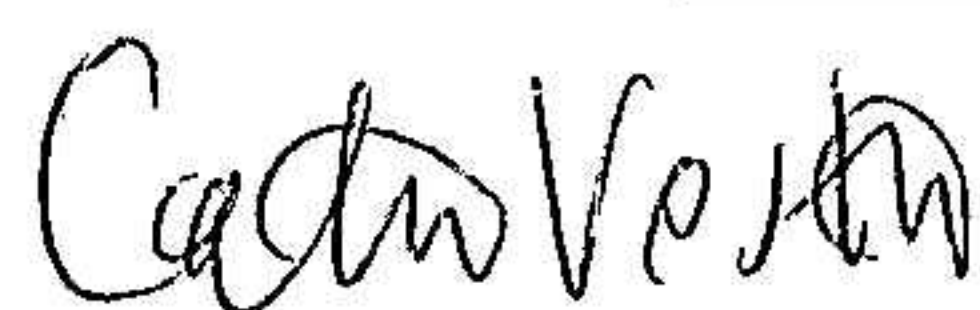
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2023-07-11



Cecilia Maria Elisabet Vestin

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
Org nr 556688-0265

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

M A

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 293 617 tkr.

Bolaget har under året namnändrats från SBB Rätten Fastighets AB till Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB.

Under året har bolaget verkställt en omvänd fusion med tidigare moderbolaget Svenska Myndighetsbyggnader Holding 11 AB, org. nr 559348-5252.

Moderbolag efter genomförd fusion är Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB, org nr 559348-5286.

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån, i bolagets koncernmoder, Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100-procentig ägare till bolagets koncernmoder som då bytte namn till Kåpan fastigheter AB den 21 november 2022.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men fram till dags datum har konflikten haft begränsad påverkan på bolaget.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter	tkr	143 544	142 268	147 309	149 148
Driftnetto	tkr	88 890	93 586	87 905	88 856
Balansomslutning	tkr	1 714 139	848 553	854 418	1 000 844
Soliditet	%	2,1	18,8	13,3	9,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		232 769 950
Årets resultat		-257 529 027
	kronor	<u>-24 759 077</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		-24 759 077
	kronor	<u>-24 759 077</u>

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	143 544	142 268
Övriga rörelseintäkter		1 102	5 201
Driftkostnader		-32 276	-31 691
Underhåll		-12 756	-9 308
Förvaltningsadministration		-4 386	-7 068
Fastighetsskatt		-6 338	-5 816
Driftnetto	5	<u>88 890</u>	<u>93 586</u>
Centraladministration		-1 700	-1 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 742	-19 539
Resultat från försäljning av fastigheter		-	-6 430
Rörelseresultat	6	<u>-268 552</u>	<u>65 708</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 574	6 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 433	-14 796
Summa resultat från finansiella poster		<u>-32 859</u>	<u>-8 494</u>
Resultat efter finansiella poster		-301 411	57 214
Bokslutsdispositioner	9	-9 403	-15 489
Skatt på årets resultat	10	53 285	-8 246
Årets resultat		<u>-257 529</u>	<u>33 479</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

5(32)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 687 302	825 119
Uppskjutna skattefordringar	12	5 458	-
Summa anläggningstillgångar		<u>1 687 313</u>	<u>825 119</u>
Omsättningstillgångar	14		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		672	105
Fordringar hos koncernföretag	6	10 922	-
Övriga kortfristiga fordringar		7 264	19 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 521	3 687
		<u>21 379</u>	<u>23 434</u>
<u>Kassa och bank</u>		-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>21 379</u>	<u>23 434</u>
Summa tillgångar		<u>1 714 139</u>	<u>848 553</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	16	46 732	50 966
		<u>46 832</u>	<u>51 066</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	13	232 770	59 866
Årets resultat		-257 529	33 479
		<u>-24 759</u>	<u>93 345</u>
Summa eget kapital		<u>22 073</u>	<u>144 411</u>
Obeskattade reserver	17	<u>28 440</u>	<u>19 037</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	-	53 646
		-	<u>53 646</u>
Summa avsättningar		<u>0</u>	<u>53 646</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14, 19 6, 20	1 640 320	722
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	572 551
Summa långfristiga skulder		<u>1 640 320</u>	<u>573 273</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	1 196	-
Skulder till koncernföretag	6	271	-
Aktuella skatteskulder		12 890	11 650
Övriga skulder		-	359

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

7(32)

2023071402844

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>8 949</u>	<u>46 177</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>23 306</u>	<u>58 186</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 714 139</u>	<u>848 553</u>

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivnings-fond	Bundet eget kapital Reservfond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	100	55 200	-	55 632	110 932
Upplösning uppskrivningsfond	-	-4 234	-	4 234	-
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	33 479	33 479
Eget kapital 2021-12-31	100	50 966	0	93 345	144 411
Upplösning uppskrivningsfond	-	-4 234	-	4 234	-
Fusionsresultat	-	-	-	-158 426	-158 426
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	293 617	293 617
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	-257 529	-257 529
Eget kapital 2022-12-31	100	46 732	0	-24 759	22 073

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 436 829 tkr(143 212tkr).

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

9(32)

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-268 552	65 734
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		355 742	19 539
-Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-	6 430
- Resultat i infusionerade bolag		13 285	-
		-	-
Erhållen ränta		2 574	6 302
Erlagd ränta		-35 433	-14 796
Betald inkomstskatt		-4 579	-3 302
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		<u>63 037</u>	<u>79 907</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		2 055	-16 528
Förändring av kortfristiga skulder		-36 120	-406
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		<u>28 972</u>	<u>62 973</u>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-36 067	13 892
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-17 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-36 067</u>	<u>-3 605</u>
Erhållna aktieägartillskott		293 617	-
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		-286 522	-59 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>7 095</u>	<u>-59 368</u>
Årets kassaflöde		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel infusionerade bolag		-	-
		-	-
Likvida medel vid årets slut	21	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Not 1 Allmän information

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB med org nr 556688-0265 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB org nr 559348-5286 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som SBB Rätten Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Kåpan fastigheter AB org nr 559343-3443, med säte i Stockholm.

SBB Rätten Fastighets AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

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.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. 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. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs

av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanspassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

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 det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

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.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

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 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.

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 anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga anläggningstillgångar, hyresfordringar, fordringar på koncern-, intresse-, och gemensamt styrda företag, övriga fordringar samt kassa och bank. Bland skulder återfinns skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 tas bort från bolagets balansräkning 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 när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Bolagets lånefordringar och hyresfordringar utgörs av hyresfordringar och andra fordringar i balansräkningen. Bolaget gör nedskrivningar för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Kundfordringar och avtalstillgångar nedskrivningsprövas enligt den förenklade metoden. Resterande finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt den generella metoden.

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

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. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

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.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder inklusive derivatinstrument värderas till verkligt värde enligt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodisera över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Lånens verkliga värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	125 696	125 786
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	246 787	223 753
Förfaller till betalning senare än fem år	28 757	29 954
	<u>401 240</u>	<u>379 493</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknung.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har under delar av 2022 haft en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen samt under hela räkenskapsåret med Kåpan Tjänstepensionsförening. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget har under året köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp	(tkr)	1 643	1 869
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	10 921	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	1 640 320	722



Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

19(32)

2023071402856

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter koncernföretag	1 290	6 296
Ränteintäkter	1 284	6
Summa	<u>2 574</u>	<u>6 302</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-31 223	-14 755
Övriga räntekostnader	-65	-41
Räntekostnader JVföretag	-4 146	-
Summa	<u>-35 434</u>	<u>-14 796</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förändring av periodiseringsfond	-9 403	-15 489
Summa	<u>-9 403</u>	<u>-15 489</u>

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

20(32)

2023071402857

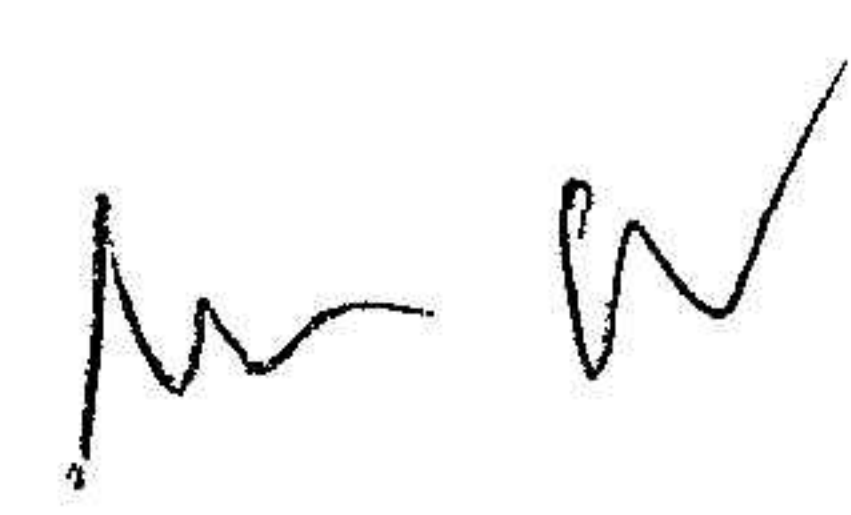
Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skattekostnad	-5 811	-9 572
Uppskjuten skattekostnad	59 096	1 326
Total skattekostnad	<u>53 285</u>	<u>-8 246</u>
Redovisat resultat före skatt	-310 814	41 725
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	64 028	-8 595
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-26
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	-	-859
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-9	-8
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-20	-4
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-8 900	1 235
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	-1 809	6
Effekt ändrad skattesats	-5	5
Redovisad skattekostnad	<u>53 285</u>	<u>-8 246</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	602 915	599 393
Inköp	23 052	14 592
Försäljningar och utrangeringar	-	-11 070
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13 015	-
Genom fusion	1 181 858	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 820 840	602 915
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151 885	-137 813
Försäljningar och utrangeringar	-	1 206
Årets avskrivningar	-19 541	-15 278
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 426	-151 885
Ingående ackumulerade uppskrivningar	377 681	389 534
Försäljningar och utrangeringar	-	-7 556
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 234	-4 297
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 592	-3 628
Årets nedskrivningar	-331 967	36
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	1 687 302	825 119
Varav bokfört värde mark	49 801	49 801

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar har rubricerats om och ingår i Förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har rubricerats om.



Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 1 761 mkr (2 043 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

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 utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader 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 taxerings-värden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	11	-
Fastigheter	5 447	-
	<u>5 458</u>	<u>0</u>

Not 13 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	232 770
Årets resultat	-257 529
	<hr/>
	-24 759
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	-24 759
	<hr/>
	-24 759

Not 14 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2022-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	672	0
Övriga kortfristiga fordringar	<u>18 186</u>	<u>0</u>
Summa	18 858	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	1 640 320	0
Leverantörsskulder	1 196	0
Övriga kortfristiga skulder	13 161	0
Upplupna kostnader	<u>8 949</u>	<u>0</u>
Summa	1 663 626	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2021-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	105	0
Övriga kortfristiga fordringar	<u>19 642</u>	<u>0</u>
Summa	19 747	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	573 273	0
Leverantörsskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	12 009	0
Upplupna kostnader	<u>46 177</u>	<u>0</u>
Summa	637 160	0

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

<u>tkr, 2022-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 640 320</u>	<u>0</u>
Summa	0	1 640 320	0

<u>tkr, 2021-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>573 273</u>	<u>0</u>
Summa	0	573 273	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Värdering till verkligt värde per 2021-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaen har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 15 Fusion

Per 2022-06-30 har det tidigare helägda moderföretaget Svenska Myndighetsbyggnader Holding 11 AB (559348-5252) fusionerats med dotterföretaget.

I moderföretagets resultaträkning för 2022 ingår 0 kr i nettoomsättning och 0 kr i rörelseresultatet, som hänförs till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 11 AB:s resultaträkning för tiden före fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderföretaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	1 350 239
Skulder	-1 353 643
Netto	<u>-3 404</u>



Not 16 Uppskrivningsfond

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående saldo	50 966	55 200
Övrig överföring till fritt eget kapital	-4 234	-4 234
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>46 732</u>	<u>50 966</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfonder	28 440	19 037
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>28 440</u>	<u>19 037</u>

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: Temporära skillnader på fastigheter	-	53 646
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>0</u>	<u>53 646</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 19 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider		

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

30(32)

2025071402867

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 20 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	722	632 641
- Tillkommande skulder	1 639 598	-
- Avgående skulder	-	-631 919
- Omklassificeringar m m	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 640 320</u>	<u>722</u>
Utgående redovisat värde	<u>1 640 320</u>	<u>722</u>

Not 21 Likvida medel

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	-
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 22 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	951 080	-

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
556688-0265

31(32)

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag		
Summa ställda säkerheter	<u>951 080</u>	<u>0</u>

2023071402868

MA

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023 -06 -30 för fastställelse.

Stockholm 2023 -06 -30



Cecilia Maria Elisabet Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -06 -30.

KPMG



Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB, org. nr 556688-0265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kåpan Fastigheter Sverige Rätten ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Sverige Rätten AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Sverige Rätten AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 30 juni 2023

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.