

**Årsredovisning**  
för  
**Capello Fastighets Aktiebolag**  
556254-8403

Räkenskapsåret

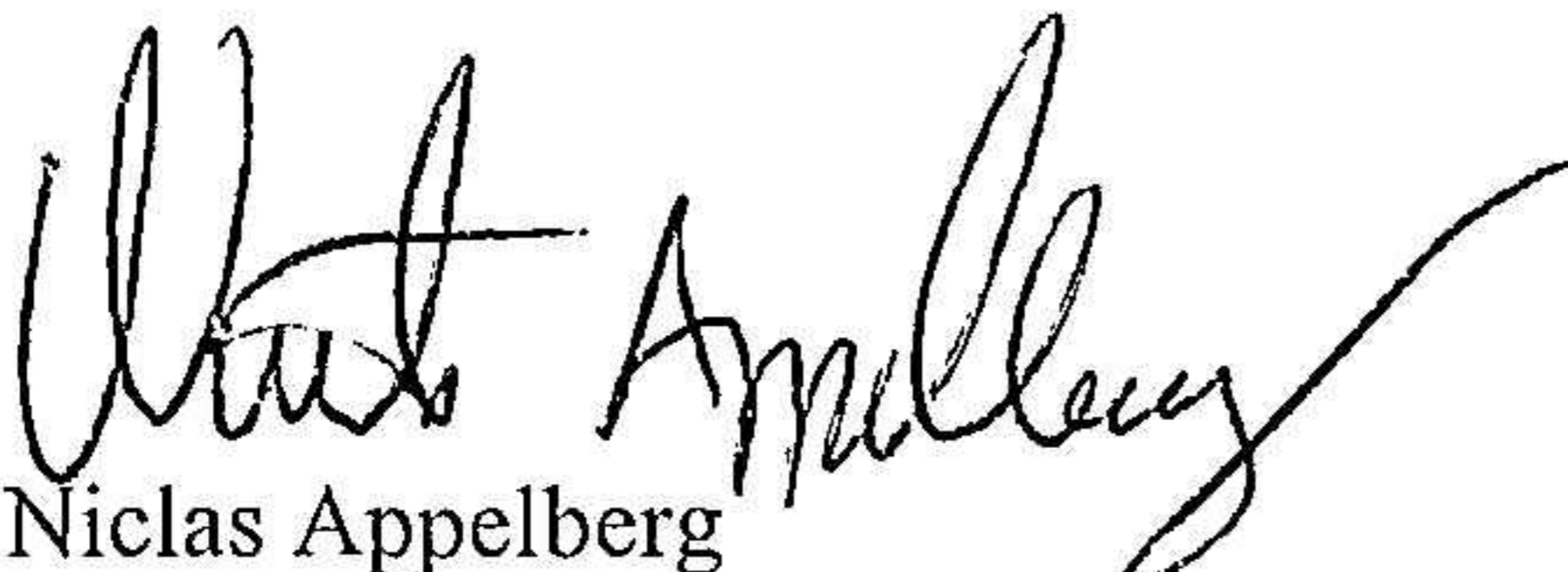
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Capello Fastighets Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm den 14 juni 2024

  
Niclas Appelberg

# Årsredovisning

för

## Capello Fastighets Aktiebolag

556254-8403

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för Capello Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Hässleholms kommun.

Företaget har sitt säte i Hässleholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 777	5 341	5 168	5 113
Resultat efter finansiella poster	94	509	602	545
Balansomslutning	33 079	32 136	32 535	32 783
Soliditet (%)	17,0	18,2	18,1	17,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	852 000	20 000	4 381 435	508 728	5 862 163
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-200 000		-200 000
Balanseras i ny räkning				508 728	-508 728	0
Överföring till fritt eget kapital		-48 000		48 000		0
Årets resultat					-38 920	-38 920
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>804 000</b>	<b>20 000</b>	<b>4 738 163</b>	<b>-38 920</b>	<b>5 623 243</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 738 163
årets förlust	-38 920
	<b>4 699 243</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 699 243
	<b>4 699 243</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 777 044	5 340 991
Övriga rörelseintäkter		646 426	641 647
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 423 470</b>	<b>5 982 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 618 592	-2 497 215
Personalkostnader	2	-1 825 922	-1 902 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-618 707	-551 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 063 221</b>	<b>-4 951 127</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 360 249</b>	<b>1 031 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		67 291	65 570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 012	104
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		15 443	-15 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 359 915	-573 014
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 266 169</b>	<b>-522 783</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 080</b>	<b>508 728</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-133 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-133 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-38 920</b>	<b>508 728</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-38 920</b>	<b>508 728</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	22 655 964	23 107 108
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 390 549	301 049
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 046 513</b>	<b>23 408 157</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	7 519 515	7 519 515
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	315 785	315 785
Andra långfristiga fordringar	8	100 000	84 557
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 935 300</b>	<b>7 919 857</b>

#### Summa anläggningstillgångar

31 981 813

31 328 014

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		0	119 600
Övriga fordringar		0	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 251	85 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 251</b>	<b>205 370</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 006 112	721 859
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 006 112</b>	<b>721 859</b>

#### Summa omsättningstillgångar

1 097 363

927 229

### SUMMA TILLGÅNGAR

33 079 176

32 255 243

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	804 000	852 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>924 000</b>	<b>972 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 738 163	4 381 435
Årets resultat	-38 920	508 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 699 243</b>	<b>4 890 163</b>

#### Summa eget kapital

5 623 243      5 862 163

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut	25 920 000	25 055 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 920 000</b>	<b>25 055 000</b>

#### Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	232 500
Skulder till koncernföretag	383 000	0
Skatteskulder	29 172	44 939
Övriga skulder	64 920	96 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	938 841	964 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 535 933</b>	<b>1 338 080</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 079 176

32 255 243

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

2024062730672

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 901 913	35 612 288
Inköp	71 630	289 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 973 543</b>	<b>35 901 913</b>
Ingående avskrivningar	-8 650 705	-8 131 307
Årets avskrivningar	-522 774	-519 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 173 479</b>	<b>-8 650 705</b>
Ingående uppskrivningar	996 000	996 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>996 000</b>	<b>996 000</b>
Ingående nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 140 100</b>	<b>-5 140 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 655 964</b>	<b>23 107 108</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	527 335	252 957
Inköp	1 185 433	274 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 712 768</b>	<b>527 335</b>
Ingående avskrivningar	-226 286	-193 852
Årets avskrivningar	-95 933	-32 434
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-322 219</b>	<b>-226 286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 390 549</b>	<b>301 049</b>

### Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 519 515</b>	<b>7 519 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 519 515</b>	<b>7 519 515</b>

2024062730673

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 785	315 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 785</b>	<b>315 785</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 785</b>	<b>315 785</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 000	262 000
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-162 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>262 000</b>
Ingående nedskrivningar	-177 443	-162 000
Återförda nedskrivningar	177 443	0
Årets nedskrivningar	0	-15 443
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-177 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>84 557</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 440 000	24 575 000
	<b>25 440 000</b>	<b>24 575 000</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 26 040 000 (25 287 500) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 920 000	25 055 000
	<b>25 920 000</b>	<b>25 055 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	232 500
	<b>120 000</b>	<b>232 500</b>

*2*

**Not 11 Ställda säkerheter**

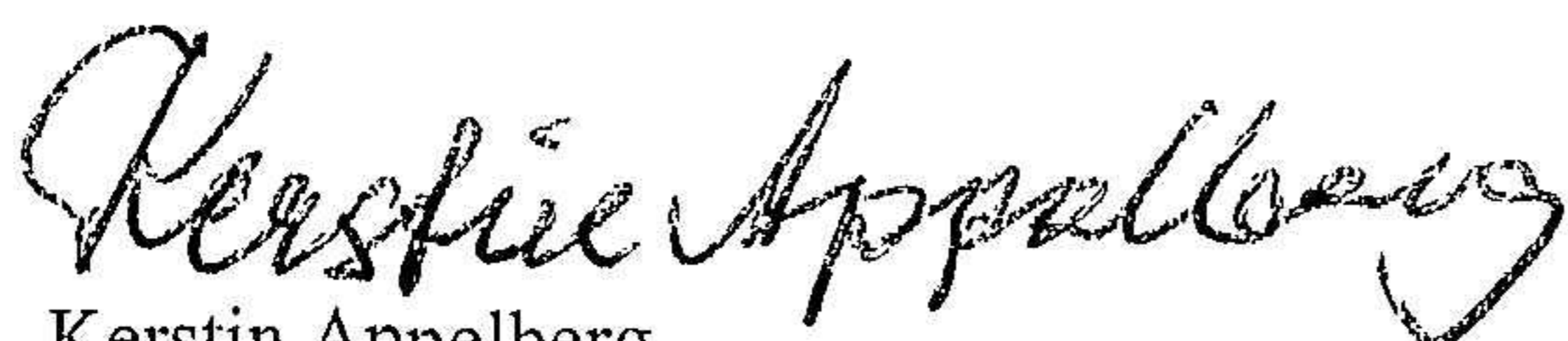
	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	35 739 000	35 739 000
	<b>35 889 000</b>	<b>35 889 000</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	5 204 000	5 204 000
	<b>5 204 000</b>	<b>5 204 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hässleholm den 14 juni 2024



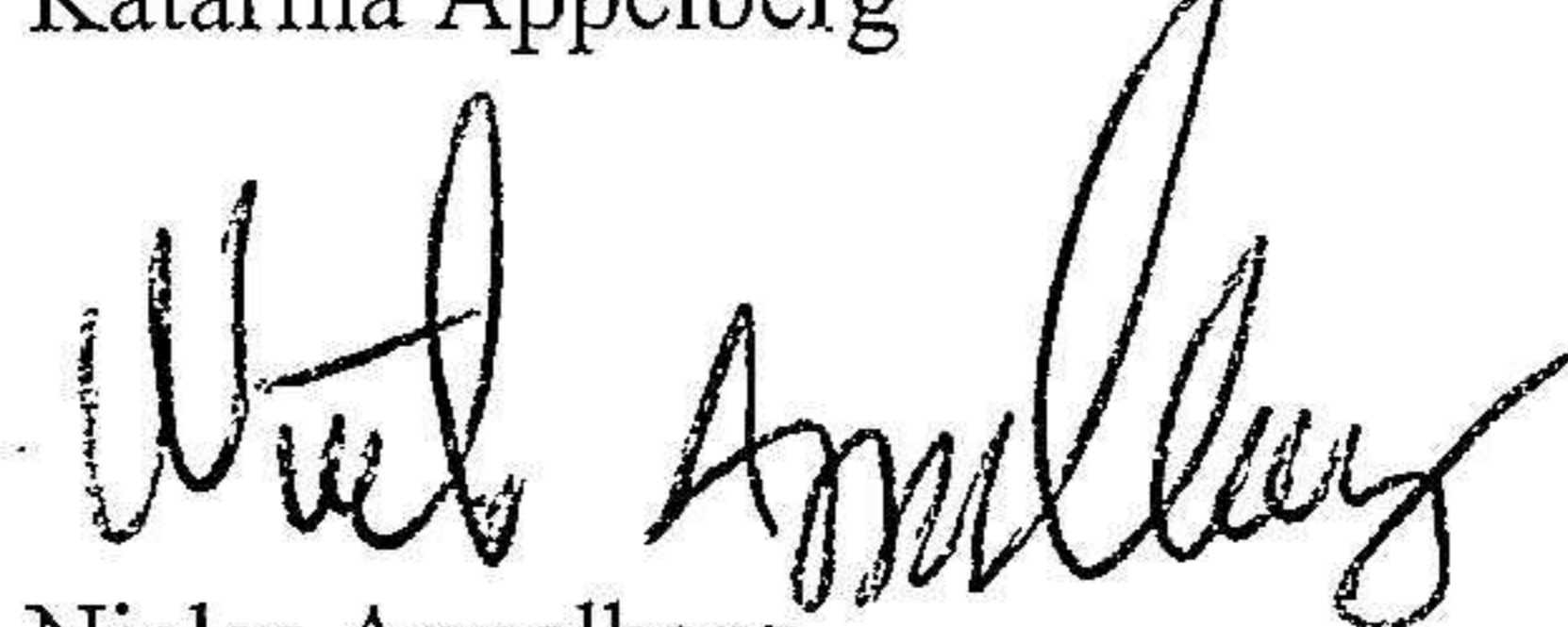
Kerstin Appelberg  
Ordförande



Katarina Appelberg



Cecilia Appelberg



Niclas Appelberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2024



Joakim Paulsen  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Capello Fastighet Aktiebolag  
Org.nr. 556254-8403

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Capello Fastighet Aktiebolag för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Capello Fastighet Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Capello Fastighet Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar  
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Capello Fastighet Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Capello Fastighet Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Hässleholm den 14 juni 2024

Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: