

ank=20250627_2025070100894

Årsredovisning

för

Capello Fastighets Aktiebolag

556254-8403

Räkenskapsåret

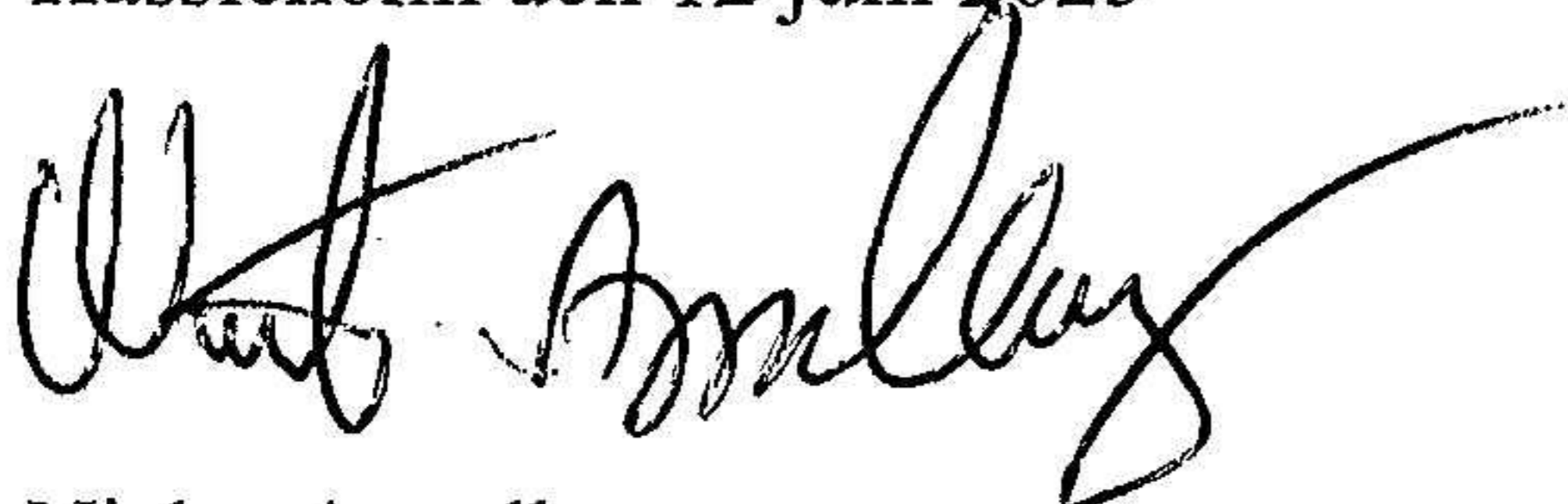
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Capello Fastighets Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm den 12 juni 2025



Niclas Appelberg

Årsredovisning

för

Capello Fastighets Aktiebolag

556254-8403

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen och verkställande direktören för Capello Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 007	5 777	5 341	5 168
Resultat efter finansiella poster	-320	94	509	602
Balansomslutning	33 178	33 079	32 136	32 535
Soliditet (%)	16,1	17,0	18,2	18,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	804 000	20 000	4 738 163	-38 920	5 623 243
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-38 920	38 920	0
Överföring till fritt eget kapital		-24 000		24 000		0
Årets resultat					-268 192	-268 192
Belopp vid årets utgång	100 000	780 000	20 000	4 723 243	-268 192	5 355 051

RA. NO
QA KF

ank=20250627;2025070100896

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 723 243
årets förlust	-268 192
	4 455 051

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 455 051
	4 455 051

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

2

ank=20250627-2025070100897

RA. MS
GA KF

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

6 006 837

5 777 044

Övriga rörelseintäkter

591 026

646 426

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

6 597 863

6 423 470

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 126 228

-2 618 592

Personalkostnader

2

-1 838 772

-1 825 922

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-654 052

-618 707

Summa rörelsekostnader

-5 619 052

-5 063 221

Rörelseresultat

978 811

1 360 249

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

74 086

67 291

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 073

11 046

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

0

15 443

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 385 162

-1 359 949

Summa finansiella poster

-1 299 003

-1 266 169

Resultat efter finansiella poster

-320 192

94 080

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

52 000

-133 000

Summa bokslutsdispositioner

52 000

-133 000

Resultat före skatt

-268 192

-38 920

Årets resultat

-268 192

-38 920

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

22 130 717

22 655 964

Inventarier, verktyg och installationer

4

1 261 744

1 390 549

Summa materiella anläggningstillgångar

23 392 461

24 046 513

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

7 519 515

7 519 515

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

315 785

315 785

Andra långfristiga fordringar

7

101 000

100 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 936 300

7 935 300

Summa anläggningstillgångar

31 328 761

31 981 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20 166

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 721

91 251

Summa kortfristiga fordringar

116 887

91 251

Kassa och bank

Kassa och bank

1 732 054

1 006 112

Summa kassa och bank

1 732 054

1 006 112

Summa omsättningstillgångar

1 848 941

1 097 363

SUMMA TILLGÅNGAR

33 177 702

33 079 176

KA
Re.
CA KF

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	780 000	804 000
Reservfond	20 000	20 000
Summa bundet eget kapital	900 000	924 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 723 243	4 738 163
Årets resultat	-268 192	-38 920
Summa fritt eget kapital	4 455 051	4 699 243

Summa eget kapital

5 355 051 5 623 243

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut	26 222 500	25 920 000
Summa långfristiga skulder	26 222 500	25 920 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	165 000	120 000
Leverantörsskulder	366 075	0
Skulder till koncernföretag	331 000	383 000
Skatteskulder	8 558	29 172
Övriga skulder	67 805	64 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	661 713	938 841
Summa kortfristiga skulder	1 600 151	1 535 933

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 177 702

33 079 176

Rd. NA
QA KF

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

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	2

KA
GA
NA
KA

ank=20250627;2025070100901

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 973 543	35 901 913
Inköp	0	71 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 973 543	35 973 543
Ingående avskrivningar	-8 981 479	-8 506 705
Årets avskrivningar	-501 247	-474 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 482 726	-8 981 479
Ingående uppskrivningar	804 000	852 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-24 000	-48 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	780 000	804 000
Ingående nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 140 100	-5 140 100
Utgående redovisat värde	22 130 717	22 655 964

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 712 768	527 335
Inköp	0	1 185 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 712 768	1 712 768
Ingående avskrivningar	-322 219	-226 286
Årets avskrivningar	-128 805	-95 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 024	-322 219
Utgående redovisat värde	1 261 744	1 390 549

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 519 515	7 519 515
Utgående redovisat värde	7 519 515	7 519 515

ank=20250627;2025070100902

Handwritten signatures and initials:
K. NA
A. K. B.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 785	315 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 785	315 785
Utgående redovisat värde	315 785	315 785

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	262 000
Tillkommande fordringar	1 000	0
Avgående fordringar	0	-162 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 000	100 000
Ingående nedskrivningar	0	-177 443
Återförda nedskrivningar	0	177 443
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	101 000	100 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 562 500	25 440 000
	25 562 500	25 440 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 387 500 (26 040 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 222 500	25 920 000
	26 222 500	25 920 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	165 000	120 000
	165 000	120 000

RA. NA
AKA

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	34 656 000	35 739 000
	34 806 000	35 889 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	5 204 000	5 204 000
	5 204 000	5 204 000

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

Hässleholm den 12 juni 2025



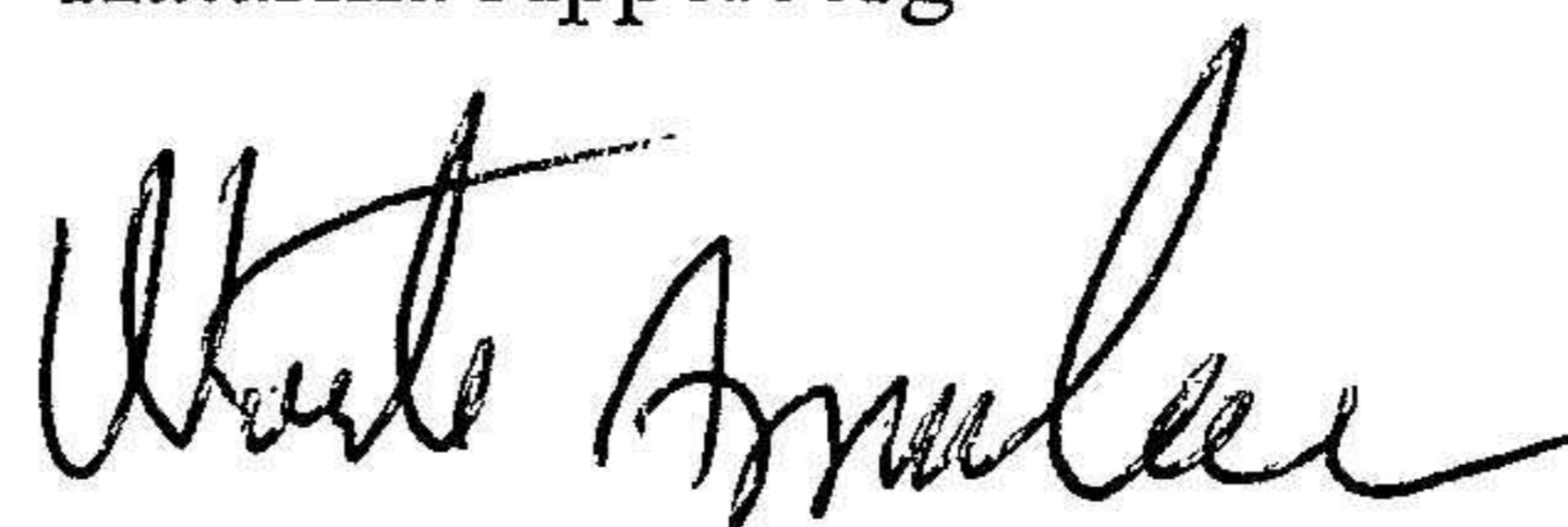
Kerstin Appelberg
Ordförande



Katarina Appelberg



Cecilia Appelberg



Niclas Appelberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2025



Joakim Pålsson
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar".

Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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 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.

ank=20250627;2025070100905

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 12 juni 2025


Joakim Danielson
Auktoriserad revisor