

# Årsredovisning

för

## Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB

559348-5203

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Cecilia Vestin

# Årsredovisning

för

## Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB

559348-5203

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse              | 1-2  |
| Resultaträkning                     | 3    |
| Balansräkning                       | 4    |
| Rapport förändringar i eget kapital | 5    |
| Kassaflödesanalys                   | 6    |
| Noter                               | 7-15 |

Styrelsen för Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 och förvalta aktier. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att koncernen genomförde en refinansiering under december månad har bolaget tagit upp nya banklån. I samband med detta har även lån till dotterbolagen upprättats på motsvarande belopp som banklånet.

### 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 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av verksamheten att ske.

### Finansiella instrument

Upplysningar om företagets 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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB, org.nr 559343-3450, med säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2024    | 2023    | 2021/22<br>(14 mån) |
|-----------------------------------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 0       | 0       | 0                   |
| Resultat efter finansiella poster | -13 461 | -23 752 | -5 399              |
| Balansomslutning                  | 727 909 | 127 966 | 133 501             |
| Justerat eget kapital             | 54      | 4 312   | 23                  |
| Soliditet (%)                     | 0,0     | 3,4     | 0,0                 |

Vid beräkning av justerat eget kapital har eget kapital + 79,4% av obeskickade reserver beaktats. Soliditeten är beräknad som det justerade egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen.



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| balanserad vinst       | 13 462 001    |
| årets förlust          | -13 432 921   |
|                        | <b>29 080</b> |
| disponeras så att      |               |
| i ny räkning överföres | 29 080        |
|                        | <b>29 080</b> |

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

2025071612259

2025071612260

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |      | 0                         | 0                         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |      |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                         | 5, 6 | -33                       | -33                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <b>-33</b>                | <b>-33</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |      |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag           | 7    | -6 865                    | -18 691                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8    | 1 372                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 8    | -7 935                    | -5 028                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-13 461</b>            | <b>-23 752</b>            |
| Bokslutsdispositioner                            | 9    | 33                        | 67                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |      | <b>-13 428</b>            | <b>-23 685</b>            |
| Skatt på årets resultat                          | 10   | -5                        | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-13 433</b>            | <b>-23 685</b>            |

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

|                     |  |         |         |
|---------------------|--|---------|---------|
| Årets resultat      |  | -13 433 | -23 685 |
| Årets totalresultat |  | -13 433 | -23 685 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 11, 12     | 127 660           | 127 966           |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 598 876           | 0                 |
|  |            | <b>726 536</b>    | <b>127 966</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>726 536</b>    | <b>127 966</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 1                 | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 1 372             | 0                 |
|  |            | <b>1 373</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 373</b>      | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>727 909</b>    | <b>127 966</b>    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13, 14     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 25                | 25                |
|  |            | <b>25</b>         | <b>25</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 13 462            | 27 972            |
| Årets resultat                               |            | -13 433           | -23 685           |
|  |            | <b>29</b>         | <b>4 287</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>54</b>         | <b>4 312</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 15, 16     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 596 479           | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                  | 6          | 129 742           | 123 651           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>726 221</b>    | <b>123 651</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 107               | 0                 |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 5                 | 3                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 522             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 634</b>      | <b>3</b>          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>727 909</b>    | <b>127 966</b>    |

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | 25                | 5 331                  | -5 333            | 23                    |
| Omföring av föregående års resultat     |                   | -5 333                 | 5 333             | 0                     |
| Årets resultat                          |                   |                        | -23 685           | -23 685               |
| <b>Transaktion med ägare</b>            |                   |                        |                   |                       |
| Aktieägartillskott                      |                   | 27 974                 |                   | 27 974                |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | 25                | 27 972                 | -23 685           | 4 312                 |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | 25                | 27 972                 | -23 685           | 4 312                 |
| Omföring av föregående års resultat     |                   | -23 685                | 23 685            | 0                     |
| Årets resultat                          |                   |                        | -13 433           | -13 433               |
| <b>Transaktion med ägare</b>            |                   |                        |                   |                       |
| Aktieägartillskott                      |                   | 9 175                  |                   | 9 175                 |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | 25                | 13 462                 | -13 433           | 54                    |

Antalet aktier uppgår till 25.000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 42 480 tkr (33 305 tkr).



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-33

-33

Erhållen ränta

0

0

Erlagd ränta

-6 414

-5 028

Betald inkomstskatt

-3

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**-6 450**

**-5 061**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1

0

Förändring av kortfristiga skulder

109

1

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-6 342**

**-5 060**

### Investeringsverksamheten

Lämnade aktieägartillskott

-6 559

-13 156

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-6 559**

**-13 156**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till koncernföretag

-592 786

-9 825

Upptagande av lån kreditinsitut

596 479

0

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

33

67

Erhållna aktieägartillskott

9 175

27 974

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**12 901**

**18 216**

### Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

2025071612263



## Noter

Tkr

### Not 1 Allmänna upplysningar

Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB med org.nr 559348-5203 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB org.nr 559343-3450, 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder 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.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med RFR2 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 RFR2, 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.

## Resultaträkning

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

### 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 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.

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

### Finansiella instrument

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. 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.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

För bedömning av nedskrivningsbehov jämförs dotterbolagets justerade egna kapital med tillägg för marknadsvärdet på dotterbolagets fastigheter mot aktiernas bokförda värde.

### **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 föregående år har bolaget erhållit elstöd. Det har redovisats som övrig intäkt.

### **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.

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.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till moderbolaget Kåpan Fastigheter AB, vilket innebär att det är ekonomi- och finansfunktionen i moderbolaget som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom koncernen. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån inom koncernen. Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

##### Marknads- och ränterisk

###### Ränterisk

Avser risken för resultatpåverkan beroende på ändrade marknadsräntor och omvärldsförändringar. Dessa risker hanteras i moderbolaget Kåpan Fastigheter AB.

##### Likviditets- och finansieringsrisk

Avser risken att bolaget saknar likvida medel eller krediter för att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Detta hanteras genom att bolaget har tillgång till kredit via koncernens gemensamma kontostruktur.

##### 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 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 6 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 året köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Kåpan Fastigheter AB.

Prissättningen på tjänster har skett till marknadsmässiga priser.

Inga ersättningar till ledande befattningshavare har utbetalats.

|  | 2024     | 2023     |
|--|----------|----------|
| Inköp                                      | -26      | -10      |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 598 876  | 0        |
| Långfristiga skulder till koncernföretag   | -129 742 | -123 651 |

#### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Nedskrivningar               | -7 929        | -22 978        |
| Återföring av nedskrivningar | 1 064         | 4 287          |
|                              | <b>-6 865</b> | <b>-18 691</b> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | 2024         | 2023     |
|-----------------------------------|--------------|----------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1 372        | 0        |
| Övriga ränteintäkter              | 0            | 0        |
|                                   | <b>1 372</b> | <b>0</b> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -6 361        | -5 028        |
| Övriga räntekostnader              | -1 574        | 0             |
|                                    | <b>-7 935</b> | <b>-5 028</b> |

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

|                        | 2024      | 2023      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Erhållna koncernbidrag | 33        | 67        |
|                        | <b>33</b> | <b>67</b> |

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|                                | 2024      | 2023     |
|--------------------------------|-----------|----------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |           |          |
| Aktuell skatt                  | -5        | -3       |
| Uppskjuten skatt               | 0         | 3        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-5</b> | <b>0</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|   | 2024    |           | 2023    |          |
|---|---------|-----------|---------|----------|
|   | Procent | Belopp    | Procent | Belopp   |
| Redovisat resultat före skatt                         |         | -13 428   |         | -23 685  |
| Skatt enligt gällande skattesats                      | 20,6    | 2 766     | 20,6    | 4 879    |
| Ej avdragsgilla kostnader                             |         | -1 633    |         | -3 850   |
| Ej skattepliktiga intäkter                            |         | 219       |         |          |
| Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler              |         | -1 352    |         | -1 026   |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat |         | -5        |         | -3       |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                       |         | <b>-5</b> |         | <b>0</b> |

2025071612270

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 151 935        | 138 779        |
| Lämnade aktieägartillskott                      | 6 559          | 13 156         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>158 494</b> | <b>151 935</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -23 969        | -5 278         |
| Återförda nedskrivningar                        | 1 064          | 4 287          |
| Årets nedskrivningar                            | -7 929         | -22 978        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-30 834</b> | <b>-23 969</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>127 660</b> | <b>127 966</b> |

**Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn                                      | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|---|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Kåpan Fastigheter<br>Gamlestaden AB       | 100               | 100                 | 25 000           | 406              |
| Kåpan Fastigheter Kristianstad<br>4:45 AB | 100               | 100                 | 25 000           | 16 095           |
| Kåpan Fastigheter<br>Fastlandium AB       | 100               | 100                 | 25 000           | 255              |
| Kåpan Fastigheter Nannylund<br>1 AB       | 100               | 100                 | 500              | 12 771           |
| Kåpan Fastigheter Transporten<br>2 AB     | 100               | 100                 | 1 000            | 98 133           |
|   |                   |                     |                  | <b>127 660</b>   |

|   | Org.nr      | Säte      | Eget kapital | Resultat |
|---|-------------|-----------|--------------|----------|
| Kåpan Fastigheter Gamlestaden<br>AB       | 559348-5211 | Stockholm | 6 226        | 1 004    |
| Kåpan Fastigheter Kristianstad<br>4:45 AB | 559260-1842 | Stockholm | 1 083        | -11 606  |
| Kåpan Fastigheter Fastlandium<br>AB       | 559348-5237 | Stockholm | 2 927        | -24      |
| Kåpan Fastigheter Nannylund 1<br>AB       | 556974-7792 | Stockholm | 1 928        | -554     |
| Kåpan Fastigheter Transporten 2<br>AB     | 556688-0257 | Stockholm | 1 191        | -5 468   |



**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

| <b>Namn</b> | <b>Antal aktier</b> | <b>Kvotvärde</b> |
|-------------|---------------------|------------------|
| Aktier      | 25 000              | 1                |
|             | <b>25 000</b>       |                  |

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

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 13 462 001    |
| årets förlust    | -13 432 921   |
|                  | <b>29 080</b> |

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| disponeras så att      |               |
| i ny räkning överföres | 29 080        |
|                        | <b>29 080</b> |

**Not 15 Långfristiga skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Skulder som förfaller till betalning :**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1-5 år efter balansdagen         | 726 221        | 123 651        |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 0              | 0              |
|                                  | <b>726 221</b> | <b>123 651</b> |

Långfristiga skulder inkluderar även avräkningskonto som bedöms som långfristig.

2025071612272

**Not 16 Ställda säkerheter**

|  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b>                       |                |                |
| Fastighetsinteckningar i fastigheter tillhörande dotterföretag | 598 876        | 0              |
|  | <b>598 876</b> | <b>0</b>       |
| <b>Till förmån för koncernföretag</b>                          |                |                |
| Aktier i dotterföretag   | 0              | 127 966        |
|  | <b>0</b>       | <b>127 966</b> |

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Det finns inga eventualförpliktelser

**Not 18 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 09222115557550170537

## Dokument

2025071612276

1300-559348-5203 Svenska Myndighetsbyggnader  
Holding 3 AB för 20240101-20241231  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-06-23 13:05:02 CEST (+0200) av Albert  
Olofsson (AO)  
Färdigställt 2025-06-28 10:51:33 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 2025-06-27 11:11:29 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)  
KPMG AB  
Personnummer 800502-2051  
marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARC KARLSSON"  
Signerade 2025-06-28 10:51:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB, org. nr 559348-5203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 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 Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB för år 2024 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 Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor