

Årsredovisning för

# Kapitel Hem Och Fastigheter AB

559008-0239

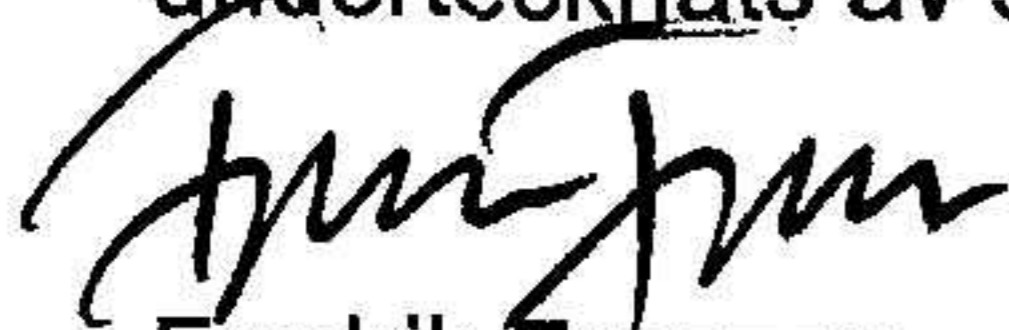
Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Fredrik Franzon  
Styrelseledamot  
2025-07-15

Årsredovisning för  
**Kapitel Hem Och Fastigheter AB**  
559008-0239

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kapitel Hem Och Fastigheter AB, 559008-0239, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Belopp anges i kr (SEK) om inget annat anges.

Bolagets syfte är att äga och utveckla fastigheter i Stockholms närområden. Bolaget har säte i Stockholm

#### Väsentliga händelser under året

under 2024 har företaget genom dotterbolag avyttrat en fastighet.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Företaget är ett helägt dotterbolag till Mod:group Holding AB, med org.nr. 556973-7199. Bolaget ingår i Mod:group Holding ABs koncernredovisning.

Företaget är moderbolag till Premiumfast II AB, med org.nr. 559279-0223, och Kapitel Projekt AB, med org.nr. 559351-3723.

Under 2024 har företaget genom dotterbolag sålt alla andelar i koncernbolaget Steninge Slott Fastighet 37 AB, org.nr. 559039-2923.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i kr			
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 199 267	-599 765	19 840 743	-18 886
Soliditet %	100	43,6	54,4	16,2

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

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

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Ingående balans	50 000	9 613 763	-599 765	9 063 998
Balanseras i ny räkning		-599 765	599 765	-
Årets resultat			-2 199 267	-2 199 267
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>9 013 998</b>	<b>-2 199 267</b>	<b>6 864 731</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

*Till årsstämman förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	9 013 998
Årets resultat	-2 199 267
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 814 731</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande*

Utdelning	6 814 000
Balanseras i ny räkning	731
<b>Summa</b>	<b>6 814 731</b>

## Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 359	-2 238
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-12 359</b>	<b>-2 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 359</b>	<b>-2 238</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 186 908	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-597 527
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 186 908</b>	<b>-597 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 199 267</b>	<b>-599 765</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 199 267</b>	<b>-599 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 199 267</b>	<b>-599 765</b>

2025072212461

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	50 000	11 074 204
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>11 074 204</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>11 074 204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	6	6 019 580	9 099 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 019 580</b>	<b>9 099 995</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		795 151	621 155
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>795 151</b>	<b>621 155</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 814 731</b>	<b>9 721 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 864 731</b>	<b>20 795 354</b>

2025072212462

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

#### Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 013 998

9 613 763

Årets resultat

-2 199 267

-599 765

#### Summa fritt eget kapital

6 814 731

9 013 998

#### Summa eget kapital

6 864 731

9 063 998

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

-

11 731 356

#### Summa kortfristiga skulder

-

11 731 356

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 864 731

20 795 354

2025072212463

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

### Not 2 Personal

#### Kommentar

Bolaget har inte haft några anställda under året. Inga arvoden till styrelsen har utgått.

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 074 204	9 142 143
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Återbetalning av lämnat aktieägartillskott	-	1 932 061
Utgående anskaffningsvärden	11 074 204	11 074 204
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-11 024 204	-
Utgående uppskrivningar	-11 024 204	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>11 074 204</b>

#### *Innehav av andelar i koncernföretag*

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Redovisat värde</i>
Premiumfast II AB	559279-0223	Stockholm	250	25 000	25 000
Kapitel Projekt AB	559351-3723	Stockholm	250	25 000	25 000

#### Kommentar

Bolaget är moderbolag men upprättar inte någon koncernårsredovisning med hänvisning till ARL7:2 då moderbolaget Mod:group Holding AB upprättar koncernredovisning.

#### Not 4 Ställda säkerheter

**Kommentar till not**

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga ställda säkerheter.

#### Not 5 Eventualförpliktelser

**Kommentar till not**

Enligt styrelsen har företaget inga eventualförpliktelser.

#### Not 6 Upplysning om moderföretag

**Uppgift om moderföretag**

*Typ av moderföretag*

*Företagets namn*

*Org.nr*

*Säte*

Moderföretag i den största koncernen

Mod:group Holding AB

556973-  
7199

Stockholm

Bolaget ingår i Mod:group Holding ABs koncernredovisning.

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

FF

## **Underskrifter**

Stockholm, den dag som framgår av den digitala signaturen

Fredrik Franzon  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Sanna Lindén  
Auktoriserad revisor

2025072212466



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**FREDRIK FRANZON**

3b23222f-8e0e-40f7-a810-adf80d5c39f9 - 2025-06-26 12:47:16 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6f24eae7-6784-4d30-93ed-d8c527a76ddd - SE

**SANNA MARGARETA LINDÉN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY

12292ea9-f558-4c15-9d79-ccff687a5ea1 - 2025-06-26 14:35:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1b8b4b46-144c-44b7-85ca-00e8ef68ba21 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025072212467

FF

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Building a better  
working world

2025072212468

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kapitel Hem och Fastigheter AB, org.nr 559008-0239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kapitel Hem och Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kapitel Hem och Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Kapitel Hem och Fastigheter 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2024 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 att 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 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.



Building a better  
working world

2025072212469

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kapitel Hem och Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kapitel Hem och Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Sanna Lindén  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: RKH2I-AY51A-AANH-119R4-JZ69G-102ML

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**SANNA LINDÉN (SSN-validerad)**

**Undertecknare 1**

Serienummer: d3ab448b7d50c3[...]586df80e739c6

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 11:42:25 UTC



2025072212470

Penneo dokumentnyckel: RKH2I-AY51A-AANH-119R4-JZ69G-IO2ML

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

FF