

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Kapellgränd 3  
(556642-3884) avger härmed följande årsredovisning

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ägare till fastigheterna Pelarbacken Mindre 20 och Pelarbacken Mindre 22 i Stockholms kommun. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

#### Framtida utveckling

Inga genomgripande renoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den ..... 1 ..... 6 ..... 2023.....  
Årsstämman beslut att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

.....  ..... 2 ..... 6 ..... 2023.....

## Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	12 863 132
Årets resultat	5 564 589
	<hr/>
	18 427 720

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	18 427 720
	<hr/>
	18 427 720

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		18 340	18 005
Fastighetskostnader		-6 526	-6 048
<b>Driftöverskott</b>		<b>11 813</b>	<b>11 957</b>
Avskrivningar		-1 132	-778
<b>Bruttoresultat</b>	2	<b>10 681</b>	<b>11 180</b>
Central administration och marknadsföring		-12	-13
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>10 669</b>	<b>11 167</b>
<u>Finansiella poster</u>	4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 731	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 879	-3 041
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 522</b>	<b>8 126</b>
Koncernbidrag		-3 488	-2 033
Skatt på årets resultat	5	-1 469	-1 870
<b>Årets resultat</b>		<b>5 565</b>	<b>4 223</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	35 506	27 298
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 506</b>	<b>27 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		11	10
Fordringar hos koncernföretag		176 328	175 917
Övriga fordringar		456	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136	129
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>176 931</b>	<b>176 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 437</b>	<b>203 429</b>

## Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		12 863	8 640
Årets resultat		5 565	4 223
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 548</b>	<b>12 983</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	6 293	4 825
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 293</b>	<b>4 825</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Depositioner		780	780
Skulder till kreditinstitut	9	179 194	179 040
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		713	1 600
Skulder till koncernföretag		4 168	2 387
Aktuella skatteskulder		143	38
Övriga kortfristiga skulder		2 437	1 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162	63
<b>Summa skulder</b>		<b>187 596</b>	<b>185 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 437</b>	<b>203 429</b>

2023061315679

## Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2021-01-01	100	20	8 695	-55	8 760
Balanseras i ny räkning			-55	55	0
Aktieägartillskott					0
Årets resultat				4 223	4 223
2021-12-31	100	20	8 640	4 223	12 983
Balanseras i ny räkning			4 223	-4 223	0
Aktieägartillskott			0		0
Årets resultat				5 565	5 565
2022-12-31	100	20	12 863	5 565	18 548
			2022-12 31	2021-12 31	
Ovillkorat aktieägartillskott			3 215	3 215	

## Redovisnings- och värderingsprinciper

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

### Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år

**Not 1**

**Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 2**

**Specifikation av bruttoresultat**

	2022	2021
Hysesintäkter	18 340	18 005
Övriga rörelseintäkter	0	0
Driftkostnader	-3 929	-3 678
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-1 620	-1 539
Fastighetsskatt	-978	-831
Tomträttsavgäld	0	0
Kundförluster	0	0
<b>Driftöverskott</b>	<b>11 813</b>	<b>11 957</b>
Avskrivning	-1 132	-778
<b>Bruttoresultat enligt resultaträkningen</b>	<b>10 681</b>	<b>11 180</b>
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>6 729</i>	<i>2 210</i>

**Not 3**

**Leasingavtal - leasgivare**

	2022	2021
Operationell leasing		
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Lokaler		
Inom 1 år	642	1 043
Senare än 1 år men inom 5 år	6 696	5 117
Senare än 5 år	1	0
	<u>7 339</u>	<u>6 160</u>
Bostäder	9 498	9 274
Garage och parkeringsplatser	2 086	1 890

**Not 4**

**Finansiella intäkter och kostnader**

	2022	2021
Koncerninterna ränteintäkter	3 731	0
Koncerninterna räntekostnader	-565	-1 142
Övriga finansiella intäkter	0	0
Övriga finansiella kostnader	-3 314	-1 899
	<u>-148</u>	<u>-3 041</u>

**Not 5**

**Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-1 469	-1 870
Aktuell skatt	0	0
	<u>-1 469</u>	<u>-1 870</u>

**Not 6**

<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	0	0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	39 975	30 375
Aktiveringar	9 340	9 773
Avyttringar	-434	-174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 881</b>	<b>39 975</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-12 677	-12 072
Avyttring och utrangering	334	161
Årets avskrivning	-1 032	-765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 375</b>	<b>-12 677</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>35 506</b>	<b>27 298</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	146 600	123 800
Mark	207 400	151 200
Mark upplåten med tomträtt	0	0
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>354 000</b>	<b>275 000</b>

**Not 7**

<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

**Not 8**

<b>Avsättning skatter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skatt	6 293	4 825
	<b>6 293</b>	<b>4 825</b>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

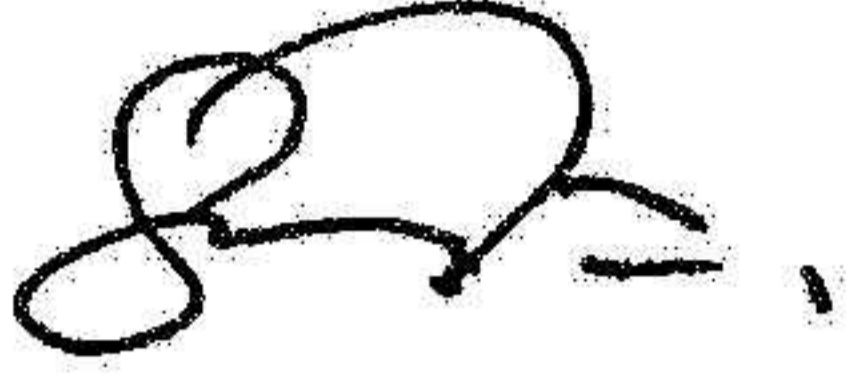
**Not 9**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förfaller till betalning inom 12 månader	0	0
Förfaller till betalning inom 5 år	0	0
Förfaller till betalning senare än 5 år	180 000	180 000
	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
Uppläggningsavgift	-806	-960
<b>Totalt</b>	<b>179 194</b>	<b>179 040</b>

**Not 10**

<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar för lån	180 945	180 945
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Ingångna eventalförpliktelser	0	0

Stockholm 2023 - 05 - 19



Stefan Ränk  
Ordförande

Stockholm 2023 - 05 - 19



Anders Ränk  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 22



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2023061315683



Building a better  
working world

2023061315684

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kapellgränd 3, org.nr 556642-3884

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kapellgränd 3 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kapellgränd 3s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kapellgränd 3 enligt god revisorsred 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 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 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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.



Building a better  
working world

2023061315685

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Kapellgränd 3 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kapellgränd 3 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 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

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 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 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 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.

Stockholm den 22 maj 2023

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor