20230721125879

**Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB**
**Org nr 559348-5153**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-25 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot/VD i Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den** 2023-07-13.

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.**

**Stockholm den** 2023-07-19

Cecilia Vestin

**Namnförtydligande:**

CECILIA VESTIN

20230721258880

**Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB**
**Org nr 559348-5153**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-25 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

20230721253881

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 67 719 tkr.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolagen Kåpan Fastigheter 2 AB, Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB, Kåpan Fastigheter Pilen AB, Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB och Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken Kommanditbolag.

Bolaget startade 2021-11-25. Detta är bolagets första räkenskapsår, som är förlängt och avser perioden 2021-11-25 till 2022-12-31. Inga jämförelsesiffror redovisas.

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån, i bolagets koncernmoder, Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100-procentig ägare till bolagets koncernmoder som då bytte namn till Kåpan fastigheter AB den 21 november 2022.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men fram till dags datum har konflikten haft begränsad påverkan på bolaget.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2021/22 |
|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -46 596 |
| Balansomslutning | tkr | 715 327 |
| Soliditet | % | 2,7 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

20230721125882

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 67 719 000 |
| Årets resultat | | -48 512 113 |
| | kronor | 19 206 887 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 19 206 887 |
| | kronor | 19 206 887 |

20230721258B3

## Resultaträkning

| | Not | 2021-11-25 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Driftnetto** | | 0 |
| Centraladministration | | -28 614 |
| **Rörelseresultat** | 5 | -28 614 |
| **Resultat från finansiella poster** | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | -32 399 435 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 472 448 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -14 640 014 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | -46 567 001 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -46 595 615 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -797 397 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -1 119 101 |
| **Årets förlust** | | -48 512 113 |

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20230721125884

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| **Tillgångar** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11 | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 715 327 322 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 715 327 322 |
| **Omsättningstillgångar** | 11 | |
| Kortfristiga fordringar | 11 | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 463 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 463 |
| **Summa tillgångar** | | 715 327 785 |

20230721258885

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | |
| **Eget kapital** | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Aktiekapital | | 25 000 |
| Fritt eget kapital | 13 | |
| Balanserat resultat | | 67 719 000 |
| Årets förlust | | -48 512 113 |
| | | 19 206 887 |
| **Summa eget kapital** | | 19 231 887 |
| **Obeskattade reserver** | 14 | 797 397 |
| **Avsättningar** | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 626 309 |
| **Summa avsättningar** | | 626 309 |
| **Långfristiga skulder** | 11, 16 | |
| Skulder till koncernföretag | 5, 17 | 694 164 008 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 694 164 008 |
| **Kortfristiga skulder** | 11 | |
| Skulder till koncernföretag | 5 | 15 392 |
| Aktuella skatteskulder | | 492 792 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 508 184 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 715 327 785 |

20230721125886

# Förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital<br>Aktiekapital | Bundet eget kapital<br>Uppskrivnings-fond | Bundet eget kapital<br>Reservfond | Fritt eget kapital<br>Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Nyemission | 25 | - | - | - | 25 |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | - | 67 719 | 67 719 |
| Årets resultat | | - | - | -48 512 | -48 512 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **25** | **0** | **0** | **19 207** | **19 232** |

***Klassificering av eget kapital***

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

*Fritt eget kapital*
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

*Årets resultat*
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 67 719 tkr.

20230721253887

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2021-11-25 -2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | | -28 614 |
| *Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Erlagd ränta | | 472 448 |
| Erhållen ränta | | -14 640 014 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital** | | -14 196 180 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 15 392 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital** | | -14 181 788 |
| Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag | | -712 243 000 |
| Resultatfördelning KB/HB | | -12 316 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | -724 559 000 |
| Nyemission, bolagets bildande etc. | | 25 000 |
| Erhållna/Lämnade aktieägartillskott | | 44 552 000 |
| Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto) | | 694 163 788 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | 738 740 788 |
| **Årets kassaflöde** | | 0 |
| **Likvida medel vid årets början** | | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | 18 | 0 |

20230721258888

# Noter

## Not 1 Allmän information

Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB med org nr 559348-5153 har sitt säte i Stockholm.

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

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Kåpan Fastigheter AB org nr 559343-3443, med säte i Stockholm.

Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.
Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.
Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter**
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

20230721235889

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

## RESULTATRÄKNING

**Intäkter**
Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

**Personal**
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar, räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

**Lånekostnader**
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Koncernbidrag**
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Skatter**
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

20230721125890

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

## BALANSRÄKNING

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 50-100 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Inventarier | 5 år |

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

**Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas..===En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

**Andelar i koncernföretag**

20230721125891

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Andelar i intresseföretag**
Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.
I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

**Leasing**
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

**Likvida medel**
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**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 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.

20230721258892

**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 aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

*Redovisning och borttagande* En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. 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 i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. 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.

*Upplåning*
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

*Leverantörsskulder*
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

**Aktieägartillskott**
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital..===

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

20230721125893

**Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

**Nyckeltalsdefinitioner**
*Soliditet*
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala **tillgångar.**

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

## Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

**Marknadsrisk**
*Valutarisk*
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

*Ränterisk*
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

**Likviditets- och finansieringsrisk**
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till

20230721253894

bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

**Värdering av finansiella instrument**
*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

*Skuldinstrument*

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. 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, för vidare information, se not Finansiella risker.

*Egetkapitalinstrument*

Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Derivat*

Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument..===*Klassificering och värdering av finansiella skulder*Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

*Hyresfordringar*Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

20230721125895

*Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

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 som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Hantering av kapitalrisk**
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har under delar av 2022 haft en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen samt under hela räkenskapsåret med Kåpan Tjänstepensionsförening. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget har under året köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

20230721258896

| | | 22-12-31 |
|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | - |
| Inköp | (tkr) | - |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 15 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 694 164 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - |

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2021-11-25 -2022-12-31 |
|---|---|
| Resultatandel från kommanditbolag | -12 316 225 |
| Nedskrivningar | -20 083 210 |
| Summa | -32 399 435 |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-11-25 -2022-12-31 |
|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 472 448 |
| Summa | 472 448 |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-11-25 -2022-12-31 |
|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | -14 640 007 |
| Övriga räntekostnader | -7 |
| Summa | -14 640 014 |

20230721125897

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2021-11-25<br>-2022-12-31 |
|---|---|
| Förändring av periodiseringsfond | -797 397 |
| Summa | -797 397 |

20230721253898

## Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2021-11-25<br>-2022-12-31 |
|---|---|
| Aktuell skattekostnad | -492 792 |
| Uppskjuten skattekostnad | -626 309 |
| Total skattekostnad | -1 119 101 |

| | |
|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | -47 364 398 |
| Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%) | 9 757 066 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | |
| Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader | -6 912 429 |
| Justering uppskjuten skatt underskott | -3 963 738 |
| Redovisad skattekostnad | -1 119 101 |

20230721125899

## Not 11 Finansiella instrument

| tkr, 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Likvida medel | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 694 164 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 392 | 0 |
| **Summa** | **709 556** | **0** |

| tkr, 2022-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Företagscertifikat | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 676 232 | 0 |
| **Summa** | **0** | **676 232** | **0** |

20230721125900

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

20230721125901

## Not 12 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Förvärv | 724 533 491 |
| Lämnade aktieägartillskott | 23 193 266 |
| Resultat från KB | -12 316 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 735 410 532 |
| Årets nedskrivningar | -20 083 210 |
| Utgående redovisat värde | 715 327 322 |

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Kåpan Fastigheter 2 AB | 559252-4747 | Stockholm |
| Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB | 559105-7772 | Stockholm |
| Kåpan Fastigheter Pilen AB | 559105-7939 | Stockholm |
| Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB | 559105-7806 | Stockholm |
| Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken Kommanditbolag | 969676-9570 | Stockholm |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 22-12-31 | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|---|
| Kåpan Fastigheter 2 AB | 100 | 100 | 25 000 | 44 837 | |
| Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB | 100 | 100 | 50 000 | 0 | |
| Kåpan Fastigheter Pilen AB | 100 | 100 | 50 000 | 6 354 | |
| Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB | 100 | 100 | 50 000 | 11 099 | |
| Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken Kommanditbolag | 100 | 100 | | 653 037 | |
| Summa | | | | 715 327 | 0 |

20230721259O2

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 22-12-31 | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|---|

## Not 13 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 67 719 000 |
| Årets vinst | -48 512 113 |
| | 19 206 887 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning överförs | 19 206 887 |
| | 19 206 887 |

## Not 14 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Periodiseringsfonder | 797 397 |
| Summa | 797 397 |

## Not 15 Uppskjuten skatteskuld

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: | |
| Temporära skillnader på | |
| fastigheter | 626 309 |
| Summa uppskjuten skatteskuld | 626 309 |

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

20230721125903

## Not 16 Upplåning

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| **Förfallotider** | |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - |
| Summa | 0 |

## Not 17 Långfristiga skulder hos koncernföretag

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | - |
| - Tillkommande skulder | 694 164 008 |
| - Avgående skulder | - |
| - Omklassificeringar m m | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 694 164 008 |
| Utgående redovisat värde | 694 164 008 |

## Not 18 Likvida medel

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | - 0 |

20230721125904

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____för fastställelse.

Stockholm 2023-07-13

Cecilia Maria Elisabet Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-14.

KPMG

Marc Karl-Gustaf Karlsson
Auktoriserad revisor

20230721125925

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB, org. nr 559348-5153

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB för räkenskapsåret 2021-11-25—2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 1 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 1 AB för räkenskapsåret 2021-11-25—2022-12-31 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.

20230721125926

## 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 1 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.

## Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 14 juli 2023

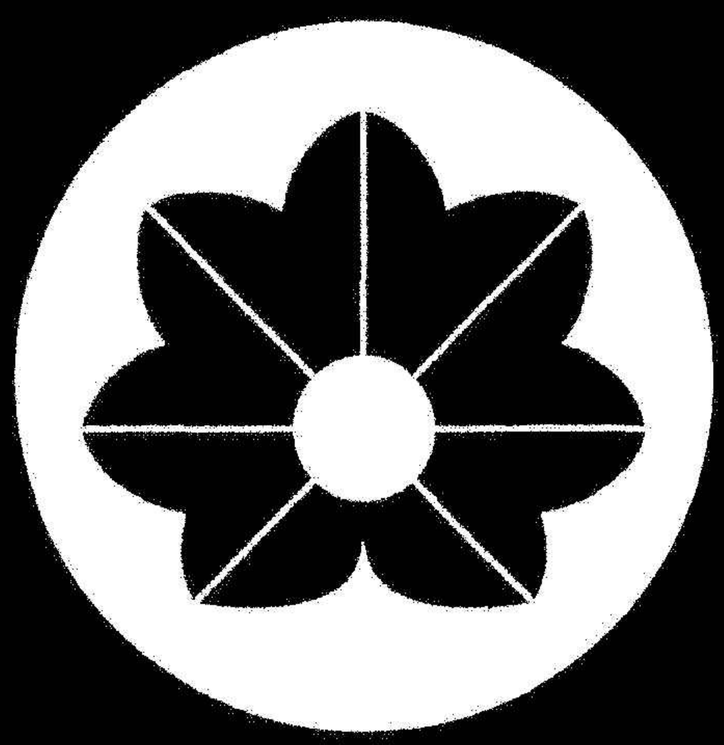
KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

KÅPAN
FASTIGHETER

KÅPAN FASTIGHETER

# Årsredovisning 2022



Vi har valt att använda daggkåpans blad som symbol. Daggkåpan känns lätt igen på sina unikt formade veckade rosettblad. I dess centrum samlas tidiga morgnar vattendroppar till en skimrande pärla.

Dropparna bildas genom att bladen nattetid utsöndrar vatten som växten tagit upp genom roten, så kallad guttation, som trots växtens namn inte är dagg.

20230721259O6

# Innehåll


Kåpan Fastigheter i korthet . . . . . 2

År 2022 i korthet . . . . . 4

Förvaltningsberättelse . . . . . 8

Finansiella rapporter . . . . . 14

Koncernens resultaträkning . . . . . 14

Koncernens rapport över totalresultat. . . . . 14

Koncernens balansräkning . . . . . 15

Rapport över förändring av eget kapital . . . . . 16

Rapport över kassaflöde . . . . . 17

Moderbolagets resultaträkning . . . . . 17

Moderbolagets rapport över totalresultat . . . . . 18

Moderbolagets balansräkning. . . . . 18

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital. . . . . 19

Moderbolagets kassaflödesanalys . . . . . 19

Noter. . . . . 20

Underskrifter . . . . . 33


## Det här är Kåpan fastigheter

Kåpan Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Kåpan Tjänstepension vars uppdrag är att förvalta kollektivavtalad tjänstepension för personer som är, eller har varit, statligt anställda. Läs mer om Kåpan Tjänstepension på **www.kapan.se**.

# Kåpan Fastigheter i korthet

Kåpan Fastigheter är en trygg och långsiktig fastighetsägare med nischad kompetens. Som en av Sveriges största ägare av samhällsfastigheter förser Kåpan Fastigheter samhällsviktiga verksamheter med säkra och flexibelt anpassade lokallösningar. Med över 60 fastigheter, i 40 kommuner, agerar Kåpan Fastigheter hyresvärd åt mer än 500 hyresgäster – varav merparten bedriver samhällsbärande verksamheter. I beståndet finns bland annat 34 polishus, åtta domstolsbyggnader och ett fängelse. Försäkringskassan, Migrationsverket, Statens Tjänstepensionsverk och Sida är ett axplock av andra hyresgäster. Fastigheterna är geografiskt placerade över hela landet, från Kiruna i norr till Svedala i söder. Vi är en långsiktig fastighetsägare som vill utveckla våra fastigheter på ett hållbart och attraktivt sätt och växa tillsammans med våra hyresgäster.

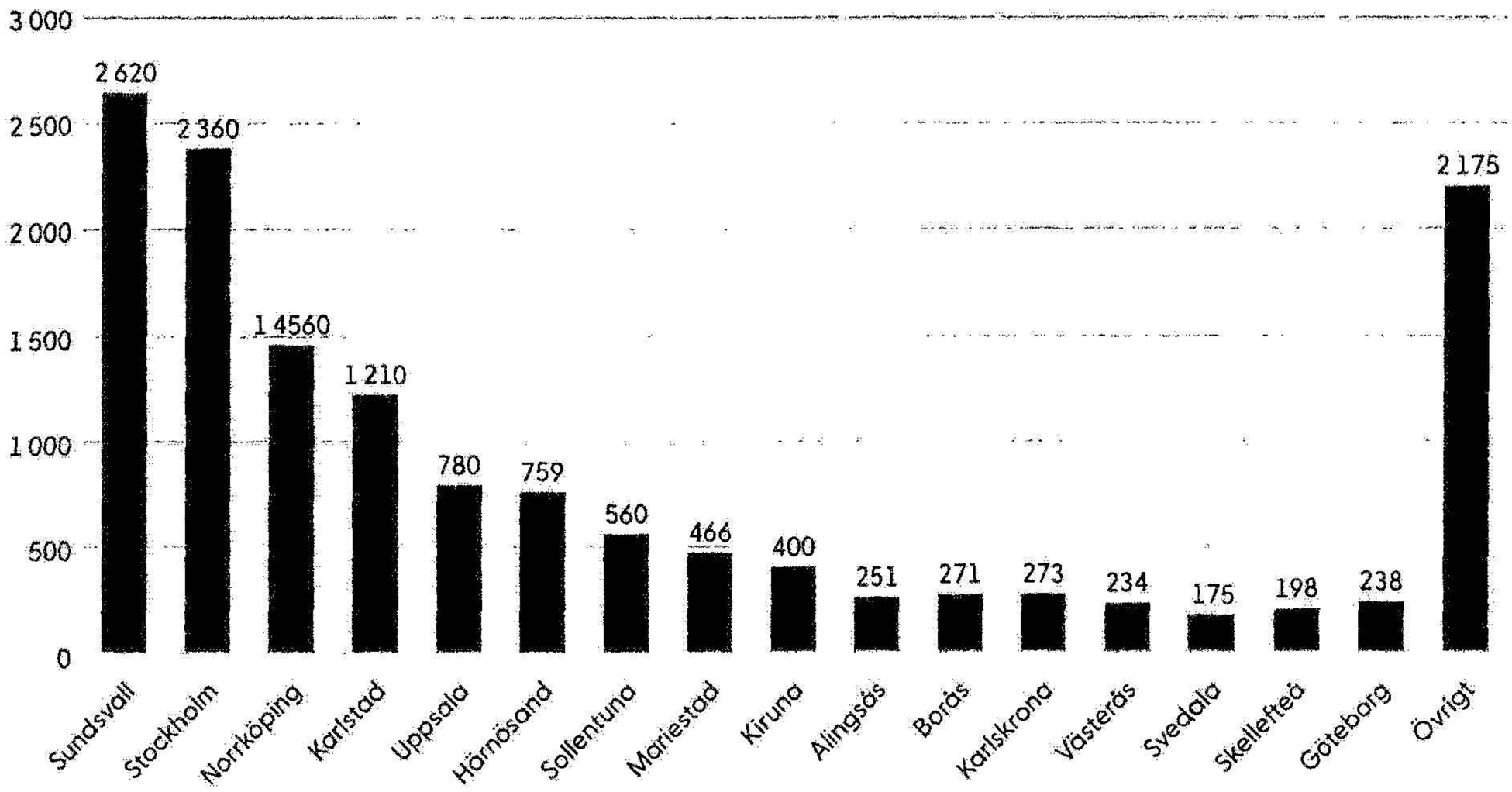
**61**
fastigheter

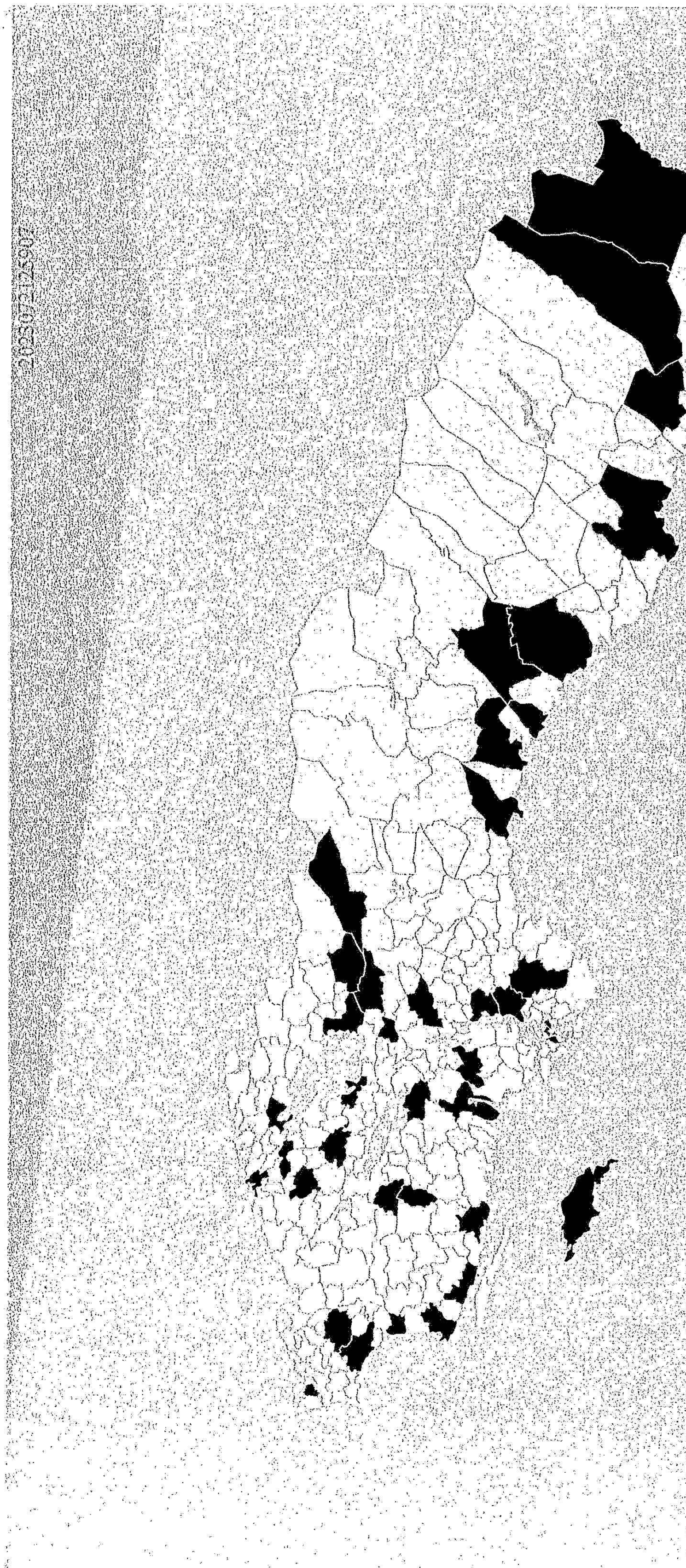
Marknadsvärde ca
**14**
miljarder

Hyresintäkter
**759**
miljoner kronor

**Fastighetsbeståndet över landet**

Värde, miljoner kronor





40
kommuner

## Nord

Sundsvall, Kiruna, Härnösand, Skellefteå, Boden, Örnsköldsvik, Hudiksvall, Gällivare, Sollefteå, Sälen-Malung

## Stockholm

Stockholm, Sollentuna, Uppsala

## Öst

Avesta, Hagfors, Norrköping, Karlskoga, Katrineholm, Motala, Lindesberg, Eskilstuna, Filipstad, Västerås

## Väst

Borås, Göteborg. Alingsås, Karlstad, Vänersborg, Mariestad, Falköping, Mark

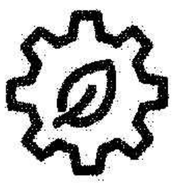
## Syd

Kalmar, Karlskrona, Kristianstad, Eksjö, Ljungby, Gotland, Svedala, Nässjö, Oskarshamn, Karlshamn

# År 2022 i korthet

## Fastighetshub i Sundsvall

Under maj 2022 förvärvades en portfölj samhällsfastigheter lokaliserade i Sundsvall från fastighetsbolaget Lilium. Samtliga fastigheter har hyresgäster som ligger i linje med Kåpan Fastigheters profil. I och med att Kåpan Fastigheter förvärvade fastigheterna finns nu många av Kåpan Fastigheters hyresgäster representerade på orten vilket har gjort Sundsvall till en strategiskt viktig ort för Kåpan Fastigheter. Under 2023 kommer Kåpan Fastigheter att fortsätta utveckla fastigheterna och stärka organisationens närvaro i Sundsvall.



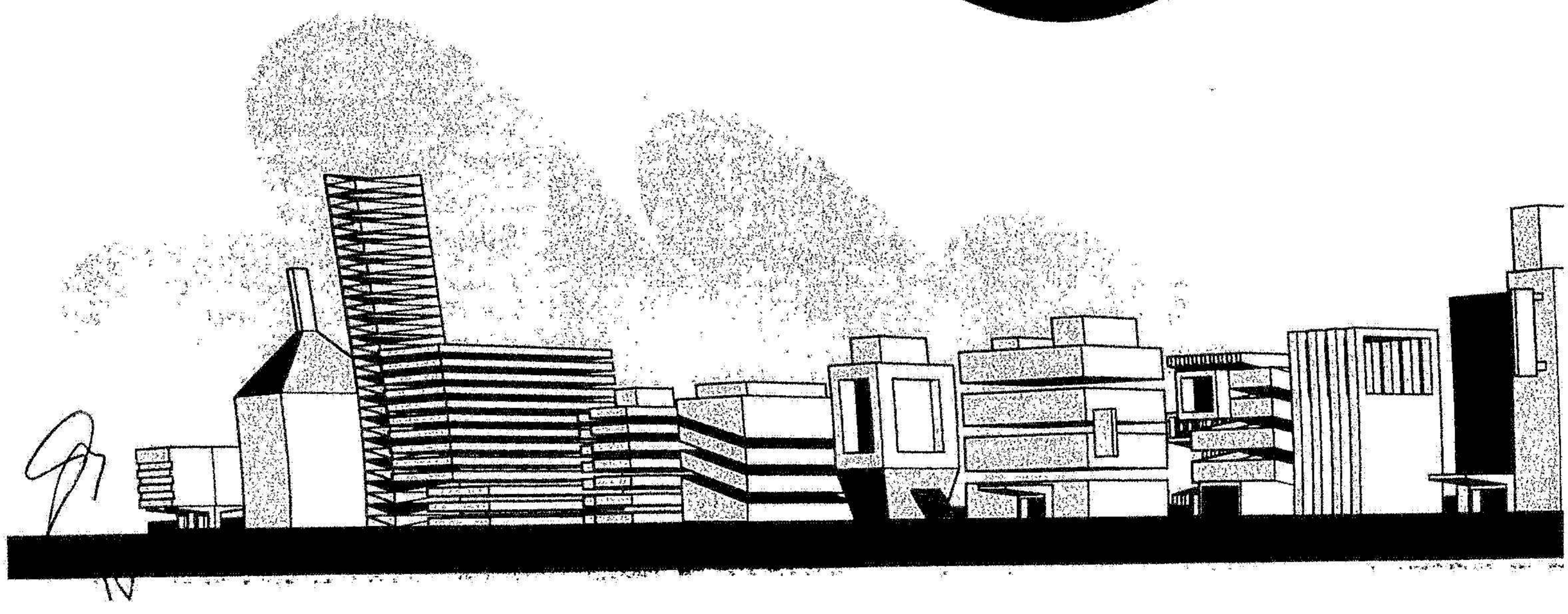
## Ny vd

Cecilia Vestin, tidigare vice vd, ersatte Fredrik Hedén som verkställande direktör 1 juli 2022. Med en gedigen bakgrund inom fastighetsbranschen från bland annat Jernhusen, Vectura och Specialfastigheter är hennes uppdrag att utveckla och förstärka bolagets strategi och verksamhet.

Årets förvaltningsresultat
**137**
miljoner kronor

Driftnetto
**516**
miljoner kronor

Antal fastigheter
**61**
(53)



20230721125908

## Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100 procentig ägare till bolaget den 21 november 2022.

Marknadsvärde fastigheter
**14 033**
(10 356)
miljoner kronor

Belåningsgrad
**50 %**
(45 %)

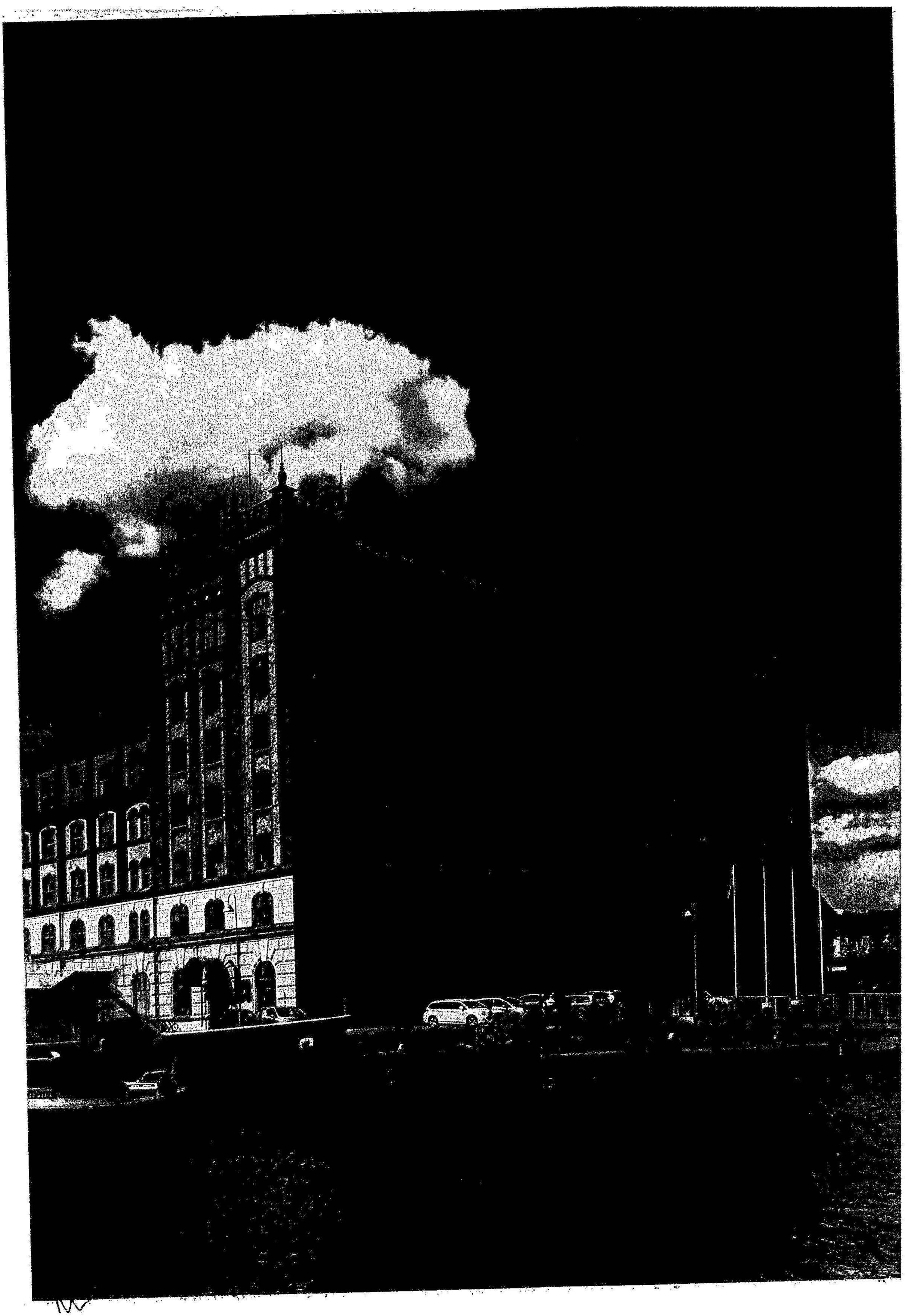
Soliditet
**46 %**
(51 %)

## Svenska Myndighetsbyggnader blev Kåpan Fastigheter

I samband med att Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare till bolaget beslutade styrelsen att byta namn till Kåpan Fastigheter. Det nya namnet förstärker kopplingen till ägaren och tydligt symboliserar vår målsättning att vara ett långsiktigt och tryggt fastighetsbolag.

KÅPAN FASTIGHETER





# VD har ordet

2022 var ett omvälvande år. Ett krig bröt ut i Europa, stigande räntor, elpriser och ökad inflation, men det var också ett år då Kåpan Fastigheter bildades. Omvärldens händelser medförde ökat fokus på säkerhetsfrågor och kraven på oss som fastighetsägare förändrades snabbt.

Trots utmaningar på marknaden fångades ändå några strategiska förvärv upp under början av året. Samtidigt som tillträde av dem pågick började också grunden för det som skulle bli Kåpan Fastigheter att byggas.

I november blev det klart att Kåpan Tjänstepension förvärvade SBB:s andel i det tidigare gemensamt ägda bolaget Svenska Myndighetsbyggnader, Kåpan Fastigheter bildades. Ett fastighetsbolag som är långsiktiga och har nischad kompetens.

Det gångna året har således handlat mycket om att bygga bolag från grunden, dock med ett bestånd om över 60 fastigheter, till ett värde av ca 14 miljarder. Vi gav SBB uppdraget att fortsätta förvalta fastigheterna under året för att successivt överta den och ha förvaltning i egen regi.

Det har varit lärorika månader, att bygga bolag med allt vad det innebär, samtidigt som säkerhetskraven på oss ökar och trycket på våra hyresgäster är högre än någonsin – det är ett stort ansvar. Vi besöker de 40 orter där vi har fastigheter och hälsar på våra hyresgäster, vi lär känna dem och verksamheterna samt våra samarbetspartners i landet som är jätteviktiga för oss.

Jag är stolt över hur långt vi kommit på så kort tid, nyckeln till det är såklart teamet. Nu är jag både laddad och nyfiken på vad 2023 har att bjuda på. Vårt fokus kommer vara att bygga upp en rikstäckande förvaltningsorganisation och fortsätta dialogen med hyregästerna för att skapa de bästa förutsättningarna för ett långsiktigt samarbete. Vi ska också bidra till ägarens pensionssparare och det är ju statligt anställda, så det känns extra roligt att kunna ge dem en långsiktighet och en trygghet.

Nu går vi ödmjukt och nyfiket in i 2023 där vi tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners skapar långsiktigt värde.

*Cecilia Vestin, Stockholm 24 maj 2023*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kåpan Fastigheter AB, org. nr. 559343-3443, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Ägarförändring

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100 procentig ägare till bolaget den 21 november 2022.

I samband med att Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare till bolaget valde man att byta namn till Kåpan Fastigheter. Det nya namnet förstärker kopplingen till ägaren och tydligt symboliserar vår målsättning att vara ett långsiktigt och tryggt fastighetsbolag.

## Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelse- resultat om -7 188 (-14) TSEK och ett resultat efter finansiella poster om -65 566 (-11 633) TSEK. Årets resultat uppgick till -58 367 TSEK (-13 837 TSEK). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett lägre finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 0 (0) TSEK och det egna kapitalet till 4 034 670 (3 154 501) TSEK.

## Resultat

Kåpan Fastigheters resultat före skatt för 2022 uppgick till -1 055 (382,5) MSEK. Driftnettot uppgick till 515,7 (0) MSEK och förvaltningsresultatet uppgick till 136,9 (-0,15) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras av att bolaget startades i slutet av 2021 och förvärvade fastigheter under 2022. Förvaltningsresultatet påverkades av kraftigt stigande marknadsräntor. I årets resultat ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter om -1 269,1 (478,6) MSEK och på finansiella instrument om 220,0 (0) MSEK.

## Förvaltning

Under 2022 har SBB förvaltat samtliga fastigheter enligt ett förvaltningsavtal. Anledningen är att få tid att bygga upp Kåpan Fastigheters egen förvaltningsorganisation och sätta en långsiktig och hållbar förvaltningsstrategi. Förvaltningen har under 2022 varit uppdelad i fem regioner.

**Region Nord** sträcker sig från Hudiksvall till Kiruna och omfattar 3 projekt och 19 förvaltningsfastigheter på 10 orter och ca 200 000 kvm. Polismyndigheten är den största hyresgästen, följt av Försäkringskassan, Sveriges Domstolar, och Bolagsverket.

**Region Öst** innefattar 13 fastigheter på 11 orter och ca 160 000 kvm. Största innehaven återfinns i Karlstad, Norrköping och Västerås. Bland de största hyresgästerna är Polismyndigheten, Migrationsverket och Sveriges Domstolar.

**Region Stockholm** innefattar 4 fastigheter och ca 80 000 kvm inom Stor-Stockholm samt Uppsala. Största hyresgäst är Sveriges Domstolar samt Polismyndigheten.

**Region Väst** innefattar 9 fastigheter på 8 orter över ca 80 000 kvm. Största innehaven återfinns i Göteborg, Borås, Mariestad och Alingsås. Största hyresgäster inkluderar Polismyndigheten, Kriminalvården, Transportstyrelsen samt Västra Götalandsregionen.

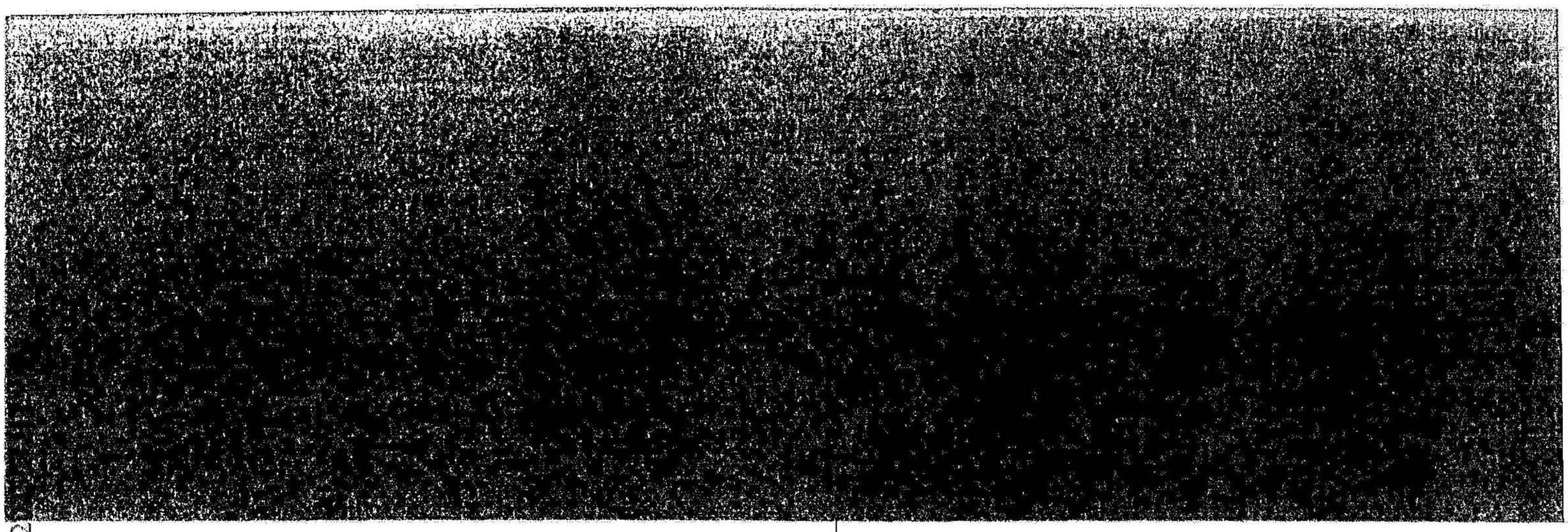
**Region Syd** innefattar 14 fastigheter på 11 orter över ca 90 000 kvm. Största innehaven återfinns i Kristianstad, Karlshamn, Kalmar och Svedala. Största hyresgästerna inkluderar bland annat Polismyndigheten, Länsstyrelsen i Kalmar och Karlskrona Kommun.

## Projekt- och fastighetsutveckling

Att bygga specialanpassade samhällsfastigheter ställer krav på att man som fastighetsägare förstår hur verksamheterna fungerar och bedrivs. Kåpan Fastigheter har under året haft tre pågående nyproduktionsprojekt. Samtliga berör nya lokaler för Polismyndigheten.

### Finkan 7, Kiruna

Det nya polishuset omfattar 10 600 kvm och byggs med anledning av Kirunas stadsflytt samt ett behov av att samlokalisera polisens verksamheter som idag håller till på två olika platser i staden. Projektet drivs tillsammans med LKAB, Polisen och entreprenören PEAB. Polishuset beräknas vara färdigställt under andra halvan av 2023.



### Östra Sälen 6:10 i Malung - Sälens kommun

Under 2022 pågick projektering av det blivande polishuset. Polishuset kommer ligga mitt i Sälen byn och ersätter en tidigare polisstation som polisen har vuxit ur. Det nya Polishuset är inspirerat av fjällmiljön och har beskrivits som Sveriges vackraste polishus. Projektet bedrivs tillsammans med polisen och entreprenören Skoglunds. Det nya polishuset beräknas vara klart för inflytt hösten 2024.

### Örnsköldsvik

Tidig projektering pågår tillsammans med Polisen gällande ett nytt polishus.

Kåpan Fastigheter har andra större kommande hyresgästanpassningar inom förvaltningsfastighetsbeståndet vilket inkluderar ombyggnation till Polismyndigheten i fastigheten Svedala 306:9, Ombyggnation av Måsen 14 i Sundsvall där Försäkringskassan är hyresgäst, ombyggnation av Karolinen 2 i Karlstad samt Kyrkokvarteret 11 i Lindesberg.

## Förvärv under året

Under året har Kåpan Fastigheter utökat fastighetsbeståndet genom ett antal förvärv.

### Sundsvall

- **Guldsmeden 15 på Storgatan 48–50**. Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 5 600 kvadratmeter uthyrbar area, vilka främst utgörs av kontor uthyrt till Skatteverket.
- **Järnvägsstationen 2 på Stuvarvägen 21–23**. Fastigheten är belägen invid resecentrum i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 11 060 kvadratmeter uthyrbar area och utgörs av kontor. De största kontrakterade hyresintäkterna härrör från Bolagsverket.
- **Hovrätten 2 på Storgatan 37–39**. Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 30 800 kvadratmeter uthyrbar area, vilka främst utgörs av kontor. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Sveriges Domstolar (hovrätten för Nedre Norrland) och Centrala Studiestödsnämnden. Hyresgäster inom offentlig sektor svarar för närmare hela hyresvärdet
- **Måsen 14 på Södra Järnvägsgatan 41–43**. Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall intill Stenstaden. Måsen 14 omfattar cirka 29 800 kvadratmeter uthyrbar area och utgörs främst av kontor. Dominerande hyresgäster är Försäkringskassan och Statens Tjänstepensionsverk (SPV) som svarar för samtliga hyresvärdet.

### Kalmar

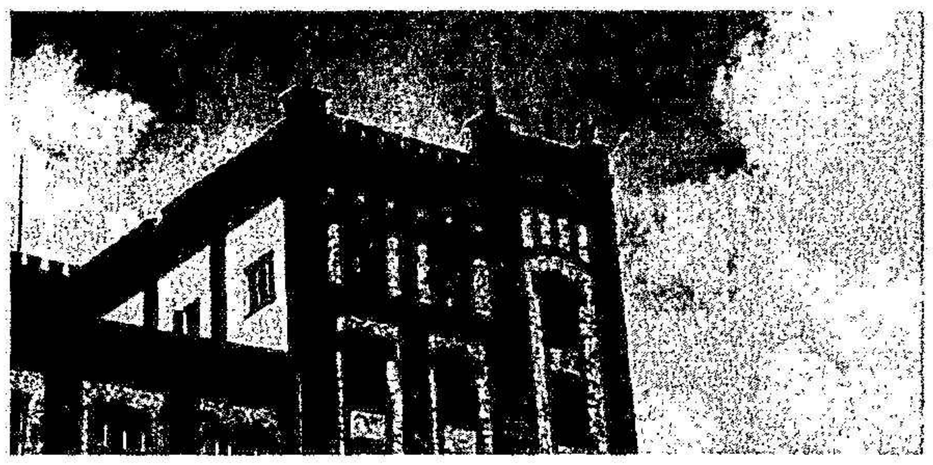
- **Mjölnaren 4** är en kontorsfastighet mitt i centrala Kalmar på Regeringsgatan 1 med Länsstyrelsen som största hyresgäst. Total area om ca 8 000 kvm.

### Stockholm

- **Bremen 3**. Under 2022 förvärvades fastigheten Bremen 3. Byggnaden uppfördes i början av 1960-talet efter ritningar av arkitekt Bo Möller som huvudkontor och lager för elektronikföretaget Philips. Anläggningen har ett starkt arkitektoniskt uttryck och utgör ett landmärke i området. Sedan 2006 är Förvaltningsrätten i Stockholm hyresgäst.

## Urval av fastigheterna

Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av fastigheter anpassade för verksamheter inom myndigheter och rättsväsende över hela Sverige. Här har vi valt att lyfta fram ett urval av våra fastigheter.



### Mjölnaren 4 i Kalmar

Invid vattenbrynet reser sig Mjölnaren 4, eller Riskvarnen som den kallas i folkmun, som en av Kalmars pampigare byggnader. Dess storlek och utformning gör den till ett landmärke, framför allt för den som kommer sjövägen till staden. Riskvarnen började byggas under 1906–1907 för tillverkning av stärkelse och utökades kommande åren med havrekvarn och riskvarn. Idag är fastigheten ett utmärkt exempel på när historia möter det moderna kontoret. Bland hyresgästerna hittar vi bland andra Länsstyrelsen som huserar i moderna lokaler med utsikt över Kalmarsund.



Karolinen 2 i Karlstad

Karolinen är ett av Karlstads landmärken med sina 47 000 kvm. Om du skulle gå längs med alla korridorer i byggnaden samlar du ihop en 16 kilometers lång promenad. Byggnaden är ritad av Gösta Edberg och stod färdig 1978. Idag är Polismyndigheten, Kriminalvården, Myndigheten för psykologiskt försvar och Karlstad kommun stora hyresgäster i byggnaden. Dessutom inrymmer byggnaden allt från förskola, kontorshotell, gym och restaurang.



Fastlandet 2:84 i Härnösand

På fastigheten finns fem byggnader som uppfördes mellan 1845–1988 och har en total ytan om ca 12 500 kvm. Fastigheten är ett bra exempel där kontinuerliga ombyggnationer har gjorts efter önskemål och ändrad funktion. Idag är SIDA och Härnösands Kommun stora hyresgäster.

## Finansiering

Kåpan Fastigheter hade vid utgången av 2022 ett eget kapital om 3 611 MSEK. De räntebärande externa skulderna uppgick till 7 187 MSEK och fastigheternas marknadsvärde 14 033 MSEK.

Bolagets tre viktigaste kapitalkällor är externa banklån 49 %, ägarlån 21 % och eget kapital 25 % av balansomslutningen. Under 2023 har ägarlånen konverterats till eget kapital.

Räntekostnader är det kostnadsslag där den underliggande prissättningen (STIBOR 3m) ökat kraftigast under året. För att motverka effekten av de ökade räntorna har Kåpan Fastigheter valt att låsa en stor andel av den externa skulden till fast ränta via ränteswapavtal på medellång sikt. Det har under året varit en lyckad strategi för att motverka de ökande räntekostnaderna, med en räntetäckningsgrad om 266 % som resultat.

Den genomsnittliga räntekostnaden per sista december 2022 var 2,55 % och den genomsnittliga räntebindningen 1,5 år.

Tack vare att den externa skulden var relativt låg gav det en soliditet om 46 % och nettobelåningsgrad (extern skuld med avdrag för likvida medel) om 50 %.

## Riskhantering

Likt många fastighetsbolag påverkas Kåpan Fastigheter av finansiella faktorer och allmänna konjunkturcykeln på marknaden. Utöver detta finns säkerhetsrisker att beakta utifrån hyresgästernas verksamhet och krav.

### Marknadsrisker (Vakansrisker)

Viss decentralisering av offentlig sektor i kombination med tilltagande lokalbehov innebär fortsatt god efterfrågan hos våra hyresgäster. Vakansrisker ska hanteras genom täta dialoger mellan förvaltare och hyresgäster. Kåpan Fastigheter har en ambition att alltid finna helhetslösningar i linje med lokalförsörjningsplaner som framtagits av offentlig sektors olika aktörer och genomföra dessa.

### Hyresrisker

Då Kåpan Fastigheter till allra största del har offentliga hyresgäster bedöms kreditvärdigheten vara mycket hög. Risken för en försämring av kreditvärdigheten anses vara låg. Utöver detta följer majoriteten av hyresavtalen KPI-Index vilket bibehåller de reala hyresnivåerna även under inflationstider. Då den genomsnittliga återstående löptiden på portföljens hyresavtal understiger 4 år är aktiv förvaltning viktigt i syfte att minimera risk att inte förlänga vid hyreskontraktens slut.

### Finansiella risker

Omvärldshändelser har påverkat finans- och fastighetsbranschen markant under det gångna året. Geopolitisk instabilitet i kombination med höga inflationsnivåer har

20230712125911

inneburit viss avvaktan hos många aktörer och därmed något färre affärsmöjligheter och sämre finansiella villkor än tidigare, tack vare ränteswapavtalen är Kåpan fastigheter till viss del besparad turbulensen. Räntebanorna följs med största noggrannhet med hänsyn till lånereskontra. Vid förändrade räntebanor kan fastighetsvärden komma att påverkas även framgent.

### Säkerhetsrisker

Personalen som arbetar inom Kåpan Fastigheter har mångårig erfarenhet av att hantera de säkerhets- och sekretessfrågor som krävs för förtroendefullt samarbete med statliga myndigheter.

All personal som hanterar såväl projektutveckling som förvaltning av fastigheter genomgår den säkerhetsklassning som krävs. Kåpan Fastigheter samarbetar även med externa säkerhetspartners för att säkerställa bolaget och proaktivt arbeta med säkerhetsfrågor på ett uppdaterat och korrekt sätt.

## Strategi

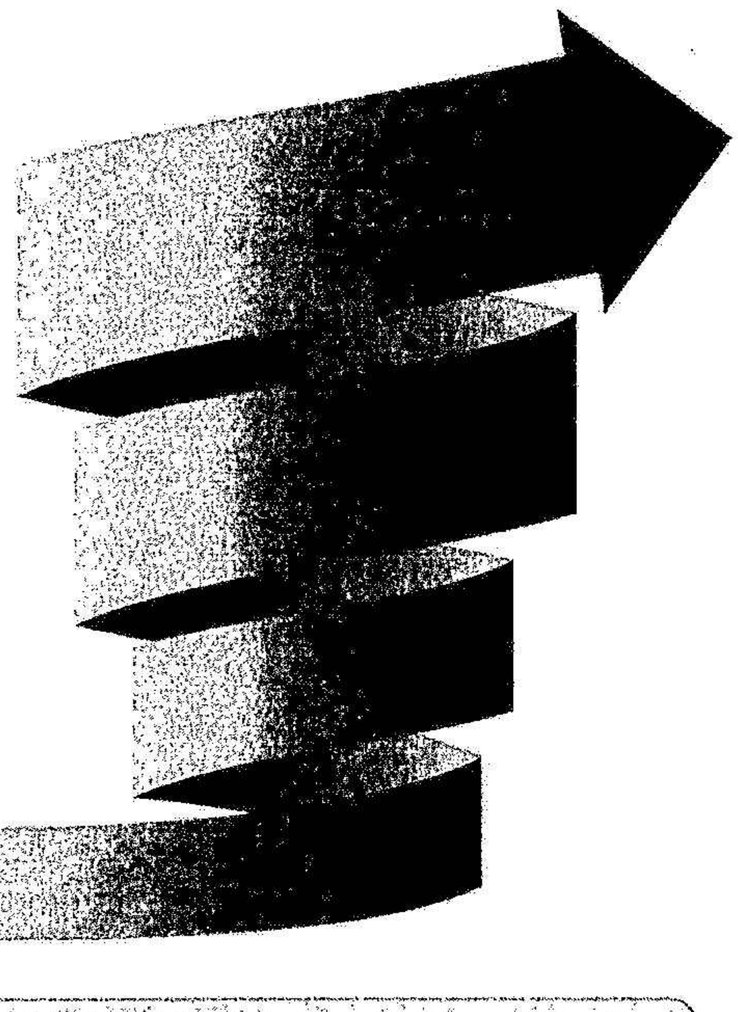
### Förvaltningsstrategi

Fastighetsförvaltning är hjärtat i Kåpan Fastigheters dagliga verksamhet och bidrar till att samhällskritiska verksamheter fungerar effektivt.

Våra fastigheter varierar i ålder och vi behöver säkerställa respektive fastighets behov av underhåll. Kåpan Fastigheter ska ha egen personal för ekonomisk och teknisk förvaltning men anlita underentreprenörer för drift. Detta är något vi under 2023 kommer växa in i för att överta förvaltningen på samtliga 40 orter. Det kommande året innebär således en utökning av organisationen, vilket sker i enlighet med tagna strategin.

Förvaltningsstrategin 2023 innebär:

- Starkt hyresgästfokus
- Växa in i en ny organisation
- Kartlägga fastigheterna
- Implementering av nya fastighetssystem



**Strategisk inriktning**

**Äga**
**Utveckla**
**Förvalta**

**Erbjudande**

**Efterfrågade fastigheter** där våra hyresgäster vill och har ett behov av att finnas

**Förvaltning** i framkant

**Säkerheten i samhällskritiska fastigheter** är i behov av så mycket mer än basförvaltning, vi är ett tryggt stöd i våra hyresgästers utmaningar

**Vi skapar värde för**

**Hyresgäster.** Vi erbjuder attraktiva fastigheter i rätt lägen. Långsiktighet och nära samarbete skapar trygghet. Vi kan växa tillsammans med hyresgästerna eftersom vi förstår deras verksamhet och kan anpassa oss efter deras behov.

**Samhällsviktiga fastigheter.** Vi är en given partner i utvecklingen av fastigheter för samhällsviktiga verksamheter.

**Medarbetare och samarbetspartners.** Det finns en unik möjlighet i att kunna påverka sin egen roll samt att utvecklas inom bolaget. Vår långsiktighet och trygghet gagnar också våra samarbetspartners.

**Ägare.** Effektiv och trygg förvaltning i en stark fastighetsportfölj möjliggör en god avkastning.

## Hållbarhetsinformation

Hållbarhet ska vara en självklar del av Kåpan Fastigheters verksamhet och integrerat i den övergripande strategin. Under 2023 kommer en strukturerad hållbarhetsstrategi arbetas fram för att säkerställa att hållbarhetsperspektivet tas i beaktning vid uppbyggnaden och tillväxten av Kåpan Fastigheter. Detta innefattar att kartlägga beståndet ur ett hållbarhetsperspektiv, sätta mål för vårt hållbarhetsarbete och bygga upp processer för att maximera effekten av detta.

Genom ett aktivt samarbete med hyresgästerna finns det under det gångna året exempel på hur energiförbrukningen har minskat. Det har rört sig om diverse effektiviseringsåtgärder så som timers på energikällor, sänkta inomhustemperaturer och optimerade snöröjningsrutiner. Vid en del fastigheter har trädgårdsskötseln satsat på citynära ängsmark vilket är gynnsamt både för den biologiska mångfalden och genom minskade koldioxidutsläpp från trädgårdsmaskiner.

Under det gångna året har vissa hållbarhetsdata samlats in, se tabell.

| Direktägda fastigheter (Kåpan Fastigheter) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Koldioxidutsläpp i ton $CO_2e$ från el | 4 006 | 3 971 |
| Koldioxidutsläpp i ton $CO_2e$ från värme | 3 111 | 3 236 |
| **Total ton $CO_2e$** | **7 117** | **7 207** |
| El (MWh) | 32 959 | 33 195 |
| Värme (MWh) | 43 802 | 46 865 |
| **Total (MWh)** | **78 612** | **81 988** |

Rapporterad data omfattar 52 av 61 fastigheter. Avser mellan åren jämförbart bestånd. Utfall 2021 avser SBBs innehavsperiod av fastigheterna.

Under nästa år är vår målsättning att genom samarbete med hyresgästerna skapa oss en mer heltäckande bild av koldioxidutsläpp samt förbrukning av el, vatten och värme.

### Bi-verksamhet i Karolinen

På innegården i Karolinen 2 i Karlstad har vi genom ett samarbete med Torpets Honung installerat två bikupor och sått ut bivänliga växter som både främjar honungsbin och vilda pollinerare. Det är uppskattat inslag för hyresgäster samt främjar den biologiska mångfalden. Under 2022 tappades ca 150 st burkar upp och var till försäljning i fastigheten. Försäljningsbeloppet gick oavkortat till Röda Korsets insamling för att hjälpa de drabbade av kriget i Ukraina.

### Solpaneler

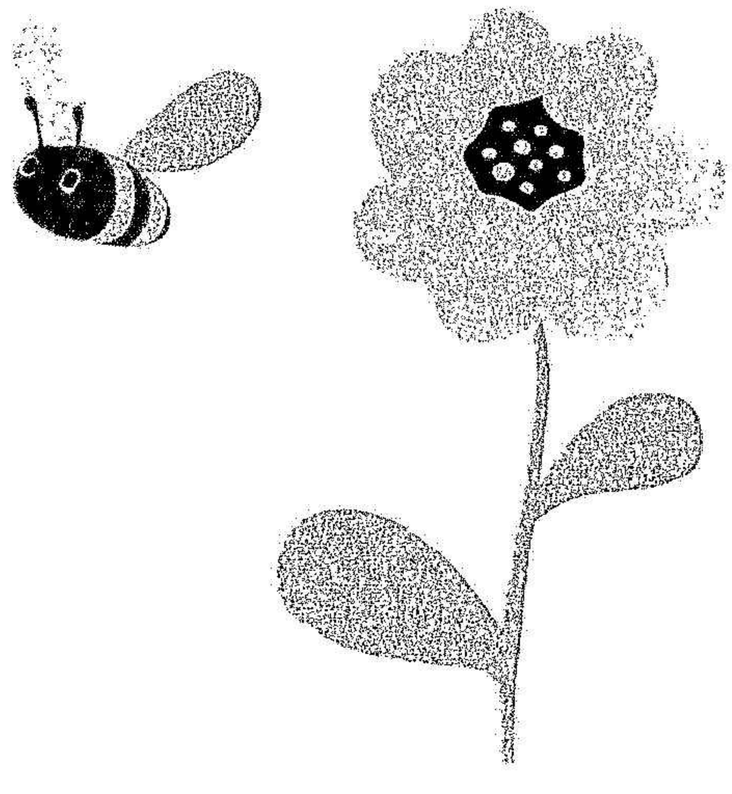
Under det gångna året finns det flera exempel på investeringar som syftar till att förbättra och effektivisera energiförbrukningen fastigheterna. Som exempel har solpaneler installerats på Adjunkten i Härnösand där Länsstyrelsen Västernorrland är hyresgäst. Installationen beräknas generera en årlig energienergibesparing på 44 000 kWh.

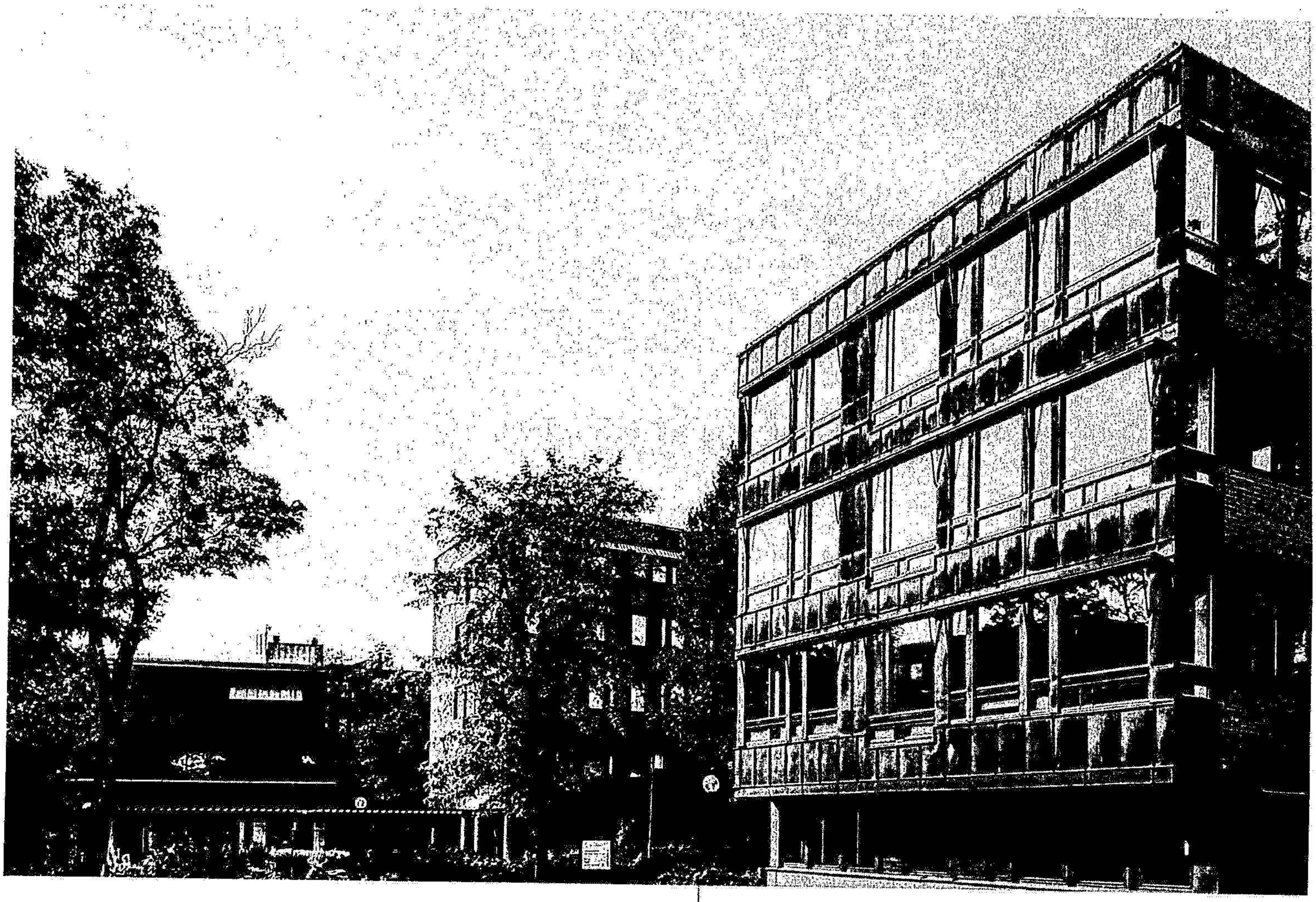
### Miljöcertifieringar

Att certifiera, eller bygga enligt miljöklassificeringar, är ett sätt att bidra till en mer hållbar stad. Det ger ett kvitto på att byggnaden uppfyller miljökrav som det planeras och byggs efter. Genom att bygga enligt miljöstandarder gör det dessutom enklare för hyresgäster i deras val av lokal. På grund av att en del av våra fastigheter är skyddsobjekt, där ritningar och detaljer om fastigheten inte kan delges, försvåras processen med att gå hela vägen med en certifiering, trots att fastigheten är certificeringsbar.

Inom beståndet finns redan en fastighet som är Miljöbyggnad Silver, Transporten 2 i Sollentuna. Dessutom kommer samtliga tre nyproduktionsprojekt Kåpan Fastigheter gör tillsammans med Polismyndigheten byggas enligt standarden Miljöbyggnad Silver från Sweden Green Building Council. Det innebär att byggnaderna har en lägre energianvändning än genomsnittet. Utöver att byggnaden behöver mindre energi att värmas upp under den kalla tiden på året utformas och byggs en Miljöbyggnad för att begränsa behovet av kyla under sommarens varmaste period. Den energi som byggnaden trots allt behöver för att fungera ska i så stor utsträckning som möjligt ha förnybart ursprung och lokalt genererad energi premieras. En hållbar byggnad är inte bara bra för miljön, utan även för människorna som vistas i den. Inomhusmiljön har ett gott dagsljusinsläpp och inomhusklimatet både varma sommardagar och kalla vinternätter är kontrollerat för att hålla en nivå som hyresgäster kan trivas med.

Utöver nyproduktionsprojekten har vi andra fastigheter inom beståndet som är certifierade Green Building: Bremen 3 i Stockholm, Fastlandet 2:84 i Härnösand samt Gjutaren 6 i Hudiksvall. För att klassas som en Green Building krävs det att byggnadens energiprestanda har förbättrats med minst 30 % genom energieffektiviseringsåtgärder.





## Framtida utveckling

Kåpan Fastigheter ser en fortsatt stark efterfrågan på investeringar i fastigheter uthyrda till myndigheter och andra offentliga aktörer. Hyresgästernas behov av lokaler förväntas vara betydande, samtidigt som utbudet förblir begränsat. Bolaget strävar efter att etablera sig som en av branschens mest stabila företag genom att fokusera på långsiktigt ägande och förvaltning.

Trygghet och hållbarhet är två grundläggande principer för bolaget. Genom att erbjuda hög kvalitet och säkerhet i sina fastigheter siktar företaget på att bygga och upprätthålla långsiktiga och positiva kundrelationer. Genom att effektivt förvalta sina fastigheter kan företaget också säkerställa en hållbar verksamhet på lång sikt.

Kåpan Fastigheter förbereder sig för framtida tillväxt och möjligheter på marknaden. Genom att hålla sig uppdaterade om marknadstrender och behoven hos sina hyresgäster kan företaget fortsätta erbjuda attraktiva och hållbara lösningar. Genom att aktivt arbeta med riskhantering och anpassa sig till förändrade förutsättningar kommer Kåpan Fastigheter att fortsätta att vara en pålitlig och framgångsrik aktör inom fastighetsbranschen.

| Flerårsöversikt | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Hyresintäkter | 758 921 | – |
| Driftnetto | 515 668 | – |
| Årets resultat | -1 055 033 | 382 534 |
| Marknadsvärde fastigheter | 14 032 757 | 10 356 350 |
| Antal fastigheter | 61 | 53 |
| Belåningsgrad (%) | 50 % | 45 % |
| Soliditet (%) | 46 % | 51 % |
| **Moderbolaget** | | |
| Årets resultat | -58 367 | -13 837 |
| Balansomslutning | 6 360 380 | 3 154 526 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr): | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 4 093 012 |
| Årets resultat | -58 367 |
| | **4 034 645** |
| **Disponeras så att:** | |
| I ny räkning överföres | 4 034 645 |
| | **4 034 645** |

# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021-10-28 -12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 | 758 921 | - |
| Driftskostnader | 5 | -136 935 | - |
| Underhåll | 5 | -39 707 | - |
| Förvaltningsadministration | 5 | -22 637 | - |
| Fastighetsskatt | 5 | -43 974 | - |
| **Driftnetto** | | **515 668** | **0** |
| Centraladministration | 5 | 21 035 | -14 |
| **Resultat före finansiella poster** | | **494 633** | **-14** |
| Finansiella intäkter | 8 | 3 244 | - |
| Finansiella kostnader | 9 | -359 316 | -1 |
| Leasingkostnader | 10 | -1 700 | - |
| **Förvaltningsresultat** | | **136 861** | **-15** |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12 | -1 269 113 | 478 631 |
| Värdeförändring finansiella instrument | | 220 041 | - |
| **Resultat före bokslutsdispositioner och skatt** | | **-912 211** | **478 616** |
| **Resultat före skatt** | | -912 211 | 478 616 |
| Skatt | 11 | -142 822 | -96 082 |
| **Årets resultat** | | **-1 055 033** | **382 534** |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | -1 055 033 | 382 534 |

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021-10-28 -12-31 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | -1 055 033 | 382 534 |
| Övrigt totalresultat | | - | |
| **Årets totalresultat efter skatt** | | **-1 055 033** | **382 534** |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | -1 055 033 | 382 534 |

20230721259 13

# Koncernens balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 14 032 757 | 10 356 350 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 13 | 34 952 | 34 952 |
| Inventarier | 24 | 321 | 385 |
| | | **14 068 030** | **10 391 687** |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivat | 14 | 220 041 | 0 |
| | | **220 041** | **0** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **14 288 071** | **10 391 687** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 19 | 8 825 | 1 173 |
| Övriga fordringar | 15 | 20 663 | 37 173 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 14 943 | 10 706 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **44 431** | **49 052** |
| Likvida medel | 17 | 235 480 | 23 889 |
| | | **279 911** | **72 941** |
| **Summa tillgångar** | | **14 567 982** | **10 464 628** |
| **Eget kapital, avsättningar och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 18 | | |
| Aktiekapital | | 25 | 25 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 940 715 | 3 398 037 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 2 725 746 | 382 534 |
| **Summa eget kapital** | | **3 666 486** | **3 780 596** |
| | | **3 666 486** | **3 780 596** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14,19, 22 | 7 187 146 | 4 719 198 |
| Skulder till ägarbolag | 22 | 3 127 570 | 1 567 010 |
| Uppskjutna skatteskulder | 11 | 196 586 | 103 691 |
| Leasingsskulder | 13 | 34 952 | 34 952 |
| | | **10 546 254** | **6 424 851** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14,19, 22 | 0 | 35 751 |
| Leverantörsskulder | 14, 19 | 4 928 | 245 |
| Aktuella skatteskulder | 11 | 55 812 | 32 067 |
| Övriga skulder | 14,19, 20 | 11 573 | 11 334 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 282 929 | 179 784 |
| | | **355 242** | **259 181** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **14 567 982** | **10 464 628** |

Finansiell rapport

# Rapport över förändring av eget kapital

## Koncernen

### 2021

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2021-10-28** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| Nybildande av bolag | 25 | | | **25** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 3 398 037 | | **3 398 037** |
| Periodens resultat | | | 382 534 | **382 534** |
| Övrigt totalresultat | | | – | **0** |
| **Årets totalresultat** | | **3 398 037** | **382 534** | **3 780 596** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **25** | **3 398 037** | **382 534** | **3 780 596** |

### 2022

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **25** | **3 398 037** | **382 534** | **3 780 596** |
| Periodens resultat | | | -1 055 033 | **-1 055 033** |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| **Periodens totalresultat** | | **0** | **-1 055 033** | **-1 055 033** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 940 923 | | **940 923** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **25** | **4 338 960** | **-672 500** | **3 666 486** |

20230721125914

# Rapport över kassaflöde

## Koncernen

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021-10-28 -12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 494 633 | -14 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | | |
| Avskrivningar | | 0 | |
| Erlagd ränta | | -318 350 | -1 |
| Erhållen ränta | | 3 244 | |
| Betald skatt | | -8 033 | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **171 495** | **-15** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | 4 621 | 0 |
| Förändringar av rörelseskulder | | 108 067 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **284 183** | **-15** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i fastigheter | | -208 505 | |
| Förvärv av dotterbolag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | 12 | -4 750 051 | -9 696 114 |
| Investeringar inventarier | | -434 | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-4 958 990** | **-9 696 114** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 0 | 25 |
| Aktieägartillskott | | 940 923 | 3 398 034 |
| Upptagna skulder från kreditinstitut | | 2 432 197 | 4 754 949 |
| Upptagna skulder från ägarbolag | | 1 560 560 | 1 567 010 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **22** | **4 933 680** | **9 720 018** |
| **Årets kassaflöde** | | **259 369** | **23 889** |
| Likvida medel vid årets början | | 23 889 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **17** | **283 258** | **23 889** |

# Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021-10-28 -12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 3 812 | 0 |
| Personalkostnader | | -1 402 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | 4 | -9 598 | -14 |
| **Rörelseresultat** | | **-7 188** | **-14** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 213 707 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -272 085 | -11 619 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-65 566** | **-11 633** |
| Bokslutsdispositioner | | 7 198 | -1 362 |
| **Resultat före skatt** | | **-58 367** | **-12 995** |
| Skatt | 5 | - | -842 |
| **Årets resultat** | | **-58 367** | **-13 837** |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i tkr | 2022 | 2021-10-28 -12-31 |
|---|---|---|
| Årets resultat | -58 367 | -13 837 |
| Övrigt totalresultat | | |
| **Totalresultat för året** | **-58 367** | **-13 837** |

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernbolag | 5 | 74 221 | 25 |
| Fordringar hos koncernföretag | 6, 9 | 6 279 189 | 3 154 476 |
| | | **6 353 410** | **3 154 501** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 353 410** | **3 154 501** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar koncernföretag | | 1 033 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 090 | 25 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 847 | 0 |
| | | **6 970** | **25** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **6 970** | **25** |
| **Summa tillgångar** | | **6 360 380** | **3 154 526** |
| **Eget kapital, avsättningar och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 8, 11 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 25 | 25 |
| | | **25** | **25** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 4 093 012 | 3 166 134 |
| Årets resultat | | -58 367 | -13 837 |
| | | **4 034 645** | **3 152 322** |
| **Summa eget kapital** | | **4 034 670** | **3 154 526** |
| **Obeskattade reserver** | | **1 362** | **1 362** |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Långfristiga skulder till ägare | | 2 306 072 | 0 |
| | | **2 306 072** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 189 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 841 | 842 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 16 010 | 0 |
| Upplupna kostander och förutbetalda intäkter | | 1 236 | 0 |
| | | **18 276** | **0** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **6 360 380** | **3 154 526** |

20230721125915

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2021-10-28** | **0** | **0** | **0** |
| Nybildande av bolag | 25 | | **25** |
| Periodens resultat | | -13 837 | -13 837 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| | | **-13 837** | **-13 837** |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 3 166 134 | **3 166 134** |
| | | **3 166 134** | **3 166 159** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **25** | **3 152 297** | **3 152 322** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **25** | **3 152 297** | **3 152 322** |
| Periodens resultat | | -58 367 | -58 367 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| | | **-58 367** | **-58 367** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 940 715 | 940 715 |
| | | **940 715** | **940 715** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **25** | **4 034 644** | **4 034 670** |

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i tkr | Not | 2022 | 2021-10-28-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | 4 | -7 188 | -14 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | - | - |
| Erlagd ränta | | -272 085 | -11 619 |
| Erhållen ränta | | 213 707 | - |
| Betald skatt | | - | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-65 566** | **-11 633** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | -3 124 460 | -3 154 501 |
| Förändringar av rörelseskulder | | 17 435 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-3 107 025** | **-3 166 134** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i dotterbolag | | -74 196 | -25 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-74 196** | **-25** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission, bolagets bildande, etc. | | - | 25 |
| Upptagna skulder från ägarbolag | | 2 306 072 | - |
| Erhållna/lämnade aktieägartillskott | | 940 715 | 3 166 134 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **3 246 787** | **3 166 159** |
| **Årets kassaflöde** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

# Noter

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Kåpan Fastigheter AB, organisationsnummer 559343-3443 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm.

Huvudkontoret för koncernen är beläget på Barnhusgatan 3, 111 23, Stockholm.

Styrelsen har den 2023-05-24 godkänt denna årsredovisning och koncern- redovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 maj 2023.

### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

### Koncernredovisning

#### Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

### Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av bolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

### Resultaträkning

#### Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Kåpan Fastigheter AB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

#### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebunda kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastigetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde.

#### Centraladministration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

#### Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

20230721125916



### 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 på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. 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. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

## Balansräkning

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

### Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

### Koncernen som leasetagare

Koncernen har som leasetagare leasingavtal i form av tomträttsavtal. Dessa redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingskulder i enlighet med IFRS 16. Tomträttsavtalen betraktas som eviga, varför ingen avskrivning på nyttjanderättstillgångarna redovisas och ingen amortering av leasingskulderna sker.

Leasingskulden redovisas initialt baserat på tomträttsavgäldens (dvs. den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen) fastställda storlek per inledningsdatumet diskonterat med den implicita räntan i avtalen. Nyttjanderättstillgångens värde sätts lika med leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda tomträttsavgälder.

### Långfristiga- och kortfristiga skulder

En tillgång klassificeras som en omsättningstillgång när den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, innehas primärt för handelsändamål eller utgörs av likvida medel (såvida inte tillgången omfattas av restriktioner vad gäller att bytas eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden). Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar. En skuld klassificeras som en kortfristig skuld när den innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller när koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

### 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 balans- räkningen 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. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### 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 realiseras, 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

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet och upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt 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.

Not 1 forts.

### Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. 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

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. 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.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten. Kassaflödesanalys redovisas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person), därmed presenteras nettoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning.

## Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

### Nya standarder

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Kåpan Fastigheter AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Kåpan Fastigheter AB under kommande räkenskapsår att analaysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning enligt av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

20230721125917

## Not 3 Väsentliga 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.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. 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.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

## Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

| Avtalade framtida hyresintäkter | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 869 038 | 566 124 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år | 744 906 | 475 254 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år | 512 678 | 380 748 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år | 359 953 | 234 376 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år | 255 107 | 164 405 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 433 717 | 456 809 |
| | **3 175 401** | **2 277 716** |

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

## Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Drift | 136 935 | 0 |
| Underhåll | 39 707 | 0 |
| Förvaltningsadministration | 22 637 | 0 |
| Fastighetsskatt | 43 974 | 0 |
| | **243 253** | |
| **Centraladministration** | | |
| Övriga externa kostnader | 19 353 | 0 |
| Avskrivningar | 280 | 0 |
| Personalkostnader | 1 402 | 0 |
| | **264 288** | **0** |

## Not 6 Arvode till revisor

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag, EY | 1 260 | 1 000 |
| Fusionsyttrande EY | 315 | |
| Revisionsuppdrag, KPMG | 0 | |
| | **1 575** | **1 000** |

## Not 7 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Anställda och personalkostnader moderbolaget** | | |
| Medelantal anställda | 1 | 0 |
| kvinnor | 1 | 0 |
| män | 0 | 0 |
| Varav män | 0% | 0% |
| **Personalkostnader moderbolaget** | | |
| Styrelse och övriga ledande befattningshavare | | |
| – Löner och andra ersättningar | 340 | 0 |
| – Sociala avgifter | 107 | 0 |
| – Pensionskostnader | | |
| | **447** | **0** |
| Övriga anställda | | |
| – Löner och andra ersättningar | 352 | 0 |
| – Sociala avgifter | 111 | 0 |
| | **463** | **0** |
| **Summa personalkostnader** | **910** | **0** |

Koncernen har under 2022 inte haft några anställda i dotterbolagen.

## Not 8 Finansiella intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| ***Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*** | | |
| Övriga ränteintäkter | 21 | 0 |
| ***Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden*** | **21** | **0** |
| ***Tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet*** | | |
| Nettovinster räntederivat | 3 223 | 0 |
| **Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)** | **3 244** | **0** |

## Not 9 Finansiella kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| ***Skulder värderade till verkligt värde i resultatet*** | | |
| Räntekostnader, räntederivat | 3 244 | |
| **Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)** | **3 244** | **0** |
| **Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -163 987 | -1 |
| Räntekostnader ägarlån | -185 971 | |
| Övriga finansiella kostnader | -9 379 | |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-359 337** | **-1** |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-356 093** | **-1** |

## Not 10 Leasingavtal

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnad på leasingskulder | 1 700 | 0 |
| Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde | – | – |
| | **1 700** | **0** |

Leasingskulder avser tomträttsavgäld.

## Not 11 Skatt

Kåpan Fastigheter redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -31 625 | -2 542 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -153 | 0 |
| Uppskjuten skatt fastigheter | -38 919 | -93 540 |
| Uppskjuten skatt carry forward | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | -16 272 | 0 |
| Uppskjuten skatt derivat | -45 329 | 0 |
| Uppskjuten skatt övrigt | -10 525 | 0 |
| **Redovisad skatt** | **-142 822** | **-96 082** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | -912 211 | 478 616 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 187 916 | -98 595 |
| ***Skatteeffekt av:*** | | |
| Andra skattesatser inom koncernen | -153 | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 4 | 0 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards | -4 169 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -755 | 0 |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | -43 919 | 0 |
| Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag | 639 | 0 |
| Skatteeffekt av schablonränta på p-fond | -59 | 0 |
| Övriga skattemässiga justeringar | -1 945 | 2 513 |
| Nedskrivning av tidigare värderade underskott sk carry forward ränta | -77 010 | 0 |
| Effekt av ändrad skattesats | -278 | 0 |
| Nedskrivning av dotterbolag ej avdragsgilla kostnader | -72 498 | 0 |
| Temporära skillnader avseende fastigheter | -129 318 | 0 |
| **Redovisad skatt** | **-142 822** | **-96 082** |

| **Uppskjuten skatt** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatt fastigheter | -38 919 | -93 540 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | -22 306 | -11 013 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | 366 | 0 |
| Uppskjuten skatt derivat | -45 329 | 0 |
| **Summa** | **-196 586** | **-103 691** |

Totala underskottsavdrag uppgår till 1,8 mkr (89,4 mkr) per 2022-12-31. Vid beräkning av uppskjuten skatt har 0 mkr har beaktats.

20230721125918

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Novier Property Advisors AB, per 2022-12-31. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,30 procent till 8,0 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

| Verkligt värde | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **10 356 350** | **0** |
| Förvärv | 4 749 532 | 9 877 718 |
| Investeringar | 208 505 | |
| Orealiserade värdeförändringar | -1 281 630 | 478 632 |
| **Utgående redovisat värde** | **14 032 757** | **10 356 350** |

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

| | 2022 | |
|---|---|---|
| **Känslighetsanalys** | **Förändring** | **Värdepåverkan** |
| Hyresvärde | +/-5% | -306 900 / 309 800 |
| Kalykränta | +/-0,25% | 762 100 / -682 400 |
| Direktavkastningskrav | +/-0,25% | 762 100 / -682 400 |

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

| Kategori | Fastighetsvärde, mkr | Antal fastigheter | Hyresvärde, mkr | Budgeterat driftnetto, mkr | Uthyrningsgrad, genomsnitt, % | Uthyrningsbar yta, tkvm | Långsiktigt direktavkastningskrav, % | Andel fast. värde inom +/- 1,5 procentenheter, % | Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rättsväsende | 9 014 | 39 | 577 | 388 | 96 % | 355 | 3,3 %-7,6 % | 69 % | 4,9 % |
| Offentliga hyresgäster | 2 184 | 8 | 169 | 90 | 90 % | 110 | 4,8 %-7,5 % | 91 % | 5,2 % |
| Statliga myndigheter | 1 998 | 8 | 139 | 94 | 97 % | 89 | 3,5 %-7,0 % | 97 % | 4,9 % |
| Övriga kontor mm | 708 | 4 | 50 | 24 | 90 % | 52 | 5,0 %-8,0 % | 99 % | 5,4 % |
| | **13 903** | **59** | **935** | **596** | **95 %** | **607** | **3,3 %-8,0 %** | **78 %** | **4,9 %** |
| **Pågående projekt** | **130** | **2** | – | – | – | – | – | – | – |
| **Totalt** | **14 033** | **61** | **935** | **596** | **95 %** | **607** | **3,3 %-8,0 %** | **78 %** | **4,9 %** |

| Kategori, 2021 | Fastighetsvärde, mkr | Antal fastigheter | Hyresvärde, mkr | Budgeterat driftnetto, mkr | Uthyrningsgrad, genomsnitt, % | Uthyrningsbar yta, tkvm | Långsiktigt direktavkastningskrav, % | Andel fast. värde inom +/- 1,5 procentenheter, % | Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rättsväsende | 6 006 | 36 | 329 | 197 | 98 % | 274 | 4,0 %-8,3 % | 84 % | 4,7 % |
| Offentliga hyresgäster | 1 655 | 6 | 121 | 78 | 85 % | 94 | 4,9 %-7,0 % | 84 % | 5,3 % |
| Statliga myndigheter | 2 098 | 8 | 128 | 90 | 93 % | 89 | 3,5 %-7,0 % | 97 % | 4,7 % |
| Övriga kontor mm | 596 | 3 | 45 | 28 | 81 % | 44 | 4,5 %-6,6 % | 97 % | 4,9 % |
| **Totalt** | **10 356** | **53** | **621** | **393** | **93 %** | **501** | **3,5 %-8,3 %** | **87 %** | **4,8 %** |

## Not 13 Nyttjanderätt

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | 34 952 | 0 |
| Tillkommande avtal | 0 | 34 952 |
| **Utgående balans** | **34 952** | **34 952** |

# Not 14 Finansiella instrument

| Derivat | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | 0 | 0 |
| Värdeförändringar i resultatet | 220 041 | 0 |
| **Utgående redovisat värde** | **220 041** | **0** |

### *Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori*

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

| *Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2022* | **Finansiella tillgångar/skulder värderadetill verkligt värde via *resultatet*** | **Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet *anskaffningsvärde*** |
|---|---|---|
| ***Finansiella tillgångar*** | | |
| Derivat | 220 041 | - |
| Kundfordringar | - | 8 825 |
| Övriga fordringar | - | 20 663 |
| Likvida medel | - | 235 480 |
| | **220 41** | **264 968** |
| **Finansiella skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 7 187 146 |
| Skulder till ägarbolag | - | 3 127 570 |
| Leasingskulder | - | 34 952 |
| Leverantörsskulder | - | 4 928 |
| Övriga skulder | - | 11 573 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 282 929 |
| | **220 41** | **10 649 098** |

| **Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2021** | **Finansiella tillgångar/skulder värderadetill verkligt värde via resultatet** | **Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Kundfordringar | - | 1 173 |
| Övriga fordringar | - | 37 173 |
| Likvida medel | - | 23 889 |
| | **220 41** | **62 235** |
| ***Finansiella skulder*** | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 4 754 949 |
| Skulder till ägarbolag | - | 1 567 010 |
| Leasingskulder | - | 34 952 |
| Leverantörsskulder | - | 245 |
| Övriga skulder | - | 11 334 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - | 179 784 |
| | **220 41** | **6 548 274** |

### Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

### Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

### Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde: hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

20230721125919

## Not 15 Övriga fordringar

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fordringar fastighetstransaktioner | 108 | |
| Skattekonto | 20 555 | 35 747 |
| Moms | | 1 405 |
| Övrigt | | 21 |
| **Redovisat värde** | **20 663** | **37 173** |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Upplupen intäkt | 1 943 | 366 |
| Förbetald fastighetsskatt | 521 | 0 |
| Förutbetald driftskostnader | 1 943 | 0 |
| Periodiserade hyresrabatter | 2 522 | 2 089 |
| Förutbetalda kostnader projekt | 251 | 609 |
| Förutbetald hyra | 2 665 | 2 893 |
| Övrigt | 5 099 | 4 749 |
| **Redovisat värde** | **14 943** | **10 706** |

## Not 17 Likvida medel

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 235 480 | 23 889 |
| **Redovisat värde** | **235 480** | **23 889** |

## Not 18 Eget kapital

| Förändring aktiekapital i kr | Antal aktier | Aktiekapital |
|---|---|---|
| Ingående värde 2021-10-28 | 25 000 | 25 000 |
| Utgående värde 2021-12-31 | 25 000 | 25 000 |
| Ingående värde 2022-01-01 | 25 000 | 25 000 |
| **Utgående värde 2022-12-31** | **25 000** | **25 000** |

Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1kr.

## Not 19 Finansiella risker

| Kreditrisk | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ej förfallna kundfordringar | | |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar | 3 504 | |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 1 308 | |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar | 4 360 | |
| **Summa kundfordringar** | **9 172** | **0** |
| **Reservering kundfordringar** | | |
| Ingående redovisat värde | -568 | |
| Återvunna tidigare bortskrivna belopp | 220 | |
| **Summa reservering osäkra kundfordringar** | **-348** | **0** |
| **Utgående redovisat värde** | **8 825** | **0** |

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Not 19 forts.

| Löptidsanalys, 2022 | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | TOTALT |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 4 719 198 | 2 467 948 | - | **7 187 146** |
| Skulder till ägarbolag | - | - | 3 127 570 | - | **3 127 570** |
| Leasingskuld | 1 136 | 2 162 | 2 024 | 29 630 | **34 952** |
| Leverantörsskulder | 4 928 | - | - | - | **4 928** |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 573 | - | - | - | **11 573** |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 282 929 | - | - | - | **282 929** |
| **Summa** | **300 566** | **4 721 360** | **5 597 543** | **29 630** | **10 649 098** |

| Löptidsanalys, 2021 | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | TOTALT |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 35 751 | 47 669 | 4 671 529 | | **4 754 949** |
| Skulder till ägarbolag | - | - | - | 1 567 010 | **1 567 010** |
| Leasingskuld | 1 136 | 2 162 | 2 024 | 29 630 | **34 952** |
| Leverantörsskulder | 245 | - | - | - | **245** |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 334 | - | - | - | **11 334** |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 179 784 | - | - | - | **179 784** |
| **Summa** | **228 250** | **49 831** | **4 673 553** | **1 596 640** | **6 548 274** |

Leasingskulderna är tomträttsavgälder och ses som eviga.

**Not 19** *forts.*

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld.

| Räneförfallostruktur kreditinstitut, 2022 | Ränteförfall | Andel |
|---|---|---|
| Rörligt | 2 588 683 | 36% |
| 1-2 år | 3 998 463 | 56% |
| 2-3 år | 600 000 | 8% |
| 3-5 år | 0 | 0% |
| **Summa** | **7 187 146** | **100%** |

| Räneförfallostruktur, 2021 | Ränteförfall | Andel |
|---|---|---|
| Rörligt | 1 668 403 | 35 |
| 2-3 år | 3 098 463 | 65 |
| **Summa** | **4 766 866** | **100%** |

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Kåpan Fastigheter
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Kåpan Fastigheters betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möte kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

### Ränterisk

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom en andel av lånen har bundits till fast ränta.

## Not 20 Övriga skulder

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Skuld fastighetstransaktioner | 6 576 | 10 638 |
| Moms | 1 996 | |
| Skuld personalkostnader | 237 | |
| Övriga poster | 2 763 | 696 |
| **Redovisat värde** | **11 573** | **11 334** |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 484 | 0 |
| Upplupna driftkostnader | 28 561 | 13 762 |
| Upplupna räntor | 42 666 | 0 |
| Ej betald stämpelskatt | 3 063 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 197 783 | 156 733 |
| Övriga poster | 10 373 | 9 289 |
| **Redovisat värde** | **282 929** | **179 784** |

## Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2022-01-01 | Kassaflödespåverkande transaktioner | Övrigt | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 4 754 949 | 2 432 197 | | 7 187 146 |
| Skulder till ägarbolag | 1 567 010 | 1 560 560 | | 3 127 570 |
| **Summa** | **6 321 959** | **3 992 757** | **–** | **10 314 716** |

| | 2021-10-28 | Kassaflödespåverkande transaktioner | Övrigt | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | | 4 754 949 | | 4 754 949 |
| Skulder till ägarbolag | | 1 567 010 | | 1 567 010 |
| **Summa** | **–** | **6 321 959** | **–** | **6 321 959** |

## Not 23 Ställda säkerheter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 7 266 866 | 4 766 866 |
| **Summa** | **7 266 866** | **4 766 866** |

20230721125920

## Not 24 Inventarier

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | 1 507 | 1 507 |
| Årets anskaffningar | 434 | |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **1 941** | **1 507** |
| **Ingående ackumulerade avskrivningar** | -1 122 | -1 122 |
| Årets avskrivningar | -497 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 620** | **-1 122** |
| **Utgående redovisat värde** | **321** | **385** |

## Not 25 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

## Not 26 Transaktioner med närstående

| Bolag | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder till Kåpan Tjänstepensionsförening | 3 127 570 | 795 000 |
| Långfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | | 772 000 |
| Förvärv verkligt värde fastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 2 143 189 | 9 862 000 |

Kåpan Fastigheter har under delar av 2022 haft en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen samt under hela räkenskapsåret med Kåpan Tjänstepensionsförening. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de länen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 6 procents ränta som betalas kvartalsvis.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från bolag inom SBB-koncernen. Prissättning på tjänster från ägarbolag sker till marknadsmässigt pris.

Fastighetstransaktioner med ägarbolagen har skett baserat på fastighetsvärderingar från externa värderingsinstitut.

# Moderbolagets noter

## Not 1 Väsentliga redovisninsprinciper

### Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelseresultat om -7 188 (-14) TSEK och ett resultat efter finansiella poster om -65 566 (-11 633) TSEK. Årets resultat uppgick till -58 367 TSEK (-13 837 TSEK). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett lägre finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 0 (0) TSEK och det egna kapitalet till 4 034 670 (3 154 501) TSEK.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen [1999:1554] och den av Rådet för Finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tilägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värde för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

### Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

| Anställda och personalkostnader moderbolaget | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Medelantal anställda | 1,03 | 0,00 |
| kvinnor | 1,03 | |
| **Personalkostnader moderbolaget** | | |
| Styrelse och övriga ledande befattningshavare | | |
| – Löner och andra ersättningar | 340 | 0 |
| – Sociala avgifter | 107 | 0 |
| – Pensionskostnader | | |
| | **447** | **0** |
| Övriga anställda | | |
| – Löner och andra ersättningar | 352 | 0 |
| – Sociala avgifter | 111 | 0 |
| – Pensionskostnader | | |
| Övriga personalkostnader | | |
| | **463** | **0** |
| **Summa personalkostnader** | **910** | **0** |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernbolag | -48 195 | -4 057 |
| Räntekostnader ägarbolag | -223 890 | -7 562 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-272 085** | **-11 619** |

## Not 4 Skatt

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | | |
| Uppskjuten skatt | | |
| **Redovisad skatt** | **0** | **0** |
| **Avstämning av effektiv skattesats** | | |
| Resultat före skatt | -58 367 | 11 633 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% | 12 024 | 2 396 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 0 | |
| Skatteeffekt av schablonränta på p-fond | -1 | |
| Ej värderade underskottsavdrag | -12 022 | -2 396 |
| **Redovisad skatt** | **0** | **0** |
| Effektiv skattesats | 0,0% | 0,0% |

## Not 5 Andelar i koncernbolag

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 | 0 |
| Aktieägartillskott | 73 357 | |
| Inköp | 839 | 25 |
| **Utgående redovisat värde** | **74 221** | **25** |

| Bolag | Org. Nummer | Säte | Kapitalandel | Eget kapital 2022 | Redovisat värde 2022 | Eget kapital 2021 | Redovisat värde 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB | 559343-3468 | Stockholm | 100% | 26 | 50 | 466 | 0 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | 559115-3696 | Stockholm | 100% | 99 444 | 6 149 | 0 | 0 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB | 559370-8893 | Stockholm | 100% | 25 | 67 997 | 0 | 0 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB | 559370-8901 | Stockholm | 100% | 25 | 25 | 466 | 25 |
| **Utgående redovisat värde** | | | | **99 520** | **74 221** | **466** | **25** |

20230721125921

## Not 6 Fordringar hos koncernbolag

| Långfristigt | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående bokfört värde | 3 154 476 | |
| Tillkommande fordringar | 3 124 460 | 3 154 476 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **6 278 936** | **3 154 476** |
| **Utgående redovisat värde** | **6 278 936** | **3 154 476** |

| Kortfristigt | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingående bokfört värde | 25 | |
| Tillkommande fordringar | 1 033 | 25 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 058** | **25** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 058** | **25** |

## Not 7 Likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kassa och bank | 0 |
| **Redovisat värde** | **0** |

## Not 8 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

## Not 9 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med Kåpan Tjänstepensionförening. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med ränta som betalas årsvis.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning (tkr) | – | – |
| Inköp (tkr) | – | – |
| Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag (tkr) | 1 033 | 25 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr) | 6 347 161 | 3 154 476 |
| Långfristiga skulder till Kåpan Tjänstepensionsförening | 3 127 570 | 795 000 |

Av bolagets utestående ägarlån om 3 127 570 tkr redovisas 821 498 tkr i dotterbolaget Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB. Under 2023 har samtliga aktieägarlån konverterats till eget kapital.

Not 9 forts.

**Koncernstruktur**

| Namn | Organisationsnr | Ägare | Verksamhet | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| KB Fjolner 21 | 969621-9501 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Västberga AB | 556760-9465 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter 2 AB | 559252-4747 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter 3 AB | 559162-1346 | Kåpan Fastigheter Lasarettet AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter 4 AB | 559162-1353 | Kåpan Fastigheter Lasarettet AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter 5 AB | 559278-2881 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Adjunkten 1 AB | 556688-0281 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB | 556761-8953 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Härnösand AB | 556591-7126 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Importen 4 AB | 556685-1233 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB | 559260-1818 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Karolinen 2 AB | 556669-8394 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Kristianstad 4:45 AB | 559260-1842 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Lasarettet AB | 559105-7772 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Lillangen 2:1 AB | 559179-0190 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Mekanikern 1 AB | 556866-8130 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Nannylund 1 AB | 556974-7792 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB | 559105-7806 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter 11 AB | 559225-6852 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Pilen AB | 559105-7939 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Presidenten 1 AB | 556688-0216 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB | 556688-0265 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Samuel 2 AB | 556720-6346 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken KB | 969676-9570 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Svedala AB | 556709-7455 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Transporten 2 AB | 556688-0257 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |

**Koncernstruktur**

| Namn | Organisationsnr | Ägare | Verksamhet | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kåpan Fastigheter Vänersborg 1 AB | 559105-7764 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB | 559260-1834 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Fastlandium AB | 559348-5237 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB | 559348-5211 | Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | 559343-3450 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | 559115-3696 | Kåpan Fastigheter AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB | 559343-3468 | Kåpan Fastigheter AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB | 559348-5153 | Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB | 559348-5179 | Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB | 559348-5203 | Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB | 559348-5286 | Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB | 559348-5062 | Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB | 559370-8893 | Kåpan Fastigheter AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB | 559370-8901 | Kåpan Fastigheter AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 5 AB | 559371-2853 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB | Holdingbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Kalmar Mjölnaren 4 AB | 559370-8919 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 5 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Guldsmeden AB | 559358-4112 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Hovrätten AB | 559358-4120 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Järnvägsstationen AB | 559358-4096 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |
| Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Måsen AB | 559358-4104 | Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB | Fastighetsbolag | 100 | 100 |

## Not 10 Händelser efter balansdagen

Under 2023 har samtliga ägarlån konverterats till eget kapital.

## Not 11 Förslag till vinstdisposition

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, tkr | 2022 |
|---|---|
| Balanserat resultat | 4 093 012 |
| Årets resultat | -58 367 |
| | **4 034 645** |

***Disponeras så att:***

| | |
|---|---|
| I ny räkning överföres | 4 034 645 |
| | **4 034 645** |

## Not 12 Definitioner

Belåningsgrad definieras som externa lån med avdrag för likvida medel, i relation till marknadsvärdet på fastigheterna.

Soliditet definieras som EK adderat med ägarlånen, i relation till balansomslutningen.

20230721235927

STOCKHOLM DEN 24 MAJ 2023

Gunnar Balsvik
STYRELSEORDFÖRANDE

Anna Wiman
STYRELSELEDAMOT

Thomas Holm
STYRELSELEDAMOT

Magnus Edlund
STYRELSELEDAMOT

Cecilia Vestin
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 24 maj 2023

KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter AB, org. nr 559343-3443

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kåpan Fastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-10-28—2021-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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

20230721125923

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kåpan Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 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.

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 den 24 maj 2023

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Fogad handling till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.

[redacted]

[redacted]

KÅPAN
FASTIGHETER

Kåpan fastigheter
Barnhusgatan 3 · 111 23 Stockholm
kapanfastigheter.se
organisationsnr 559343-3443