20250918071112

KÅPAN FASTIGHETER

ÅRSREDOVISNING 2024

Kåpan Fastigheter AB
Org.nr: 559343-3443

Undertecknad verkställande direktör i Kåpan Fastigheter AB intygar härmed. Dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2025-06-23

Cecilia Vestin

KÅPAN FASTIGHETER

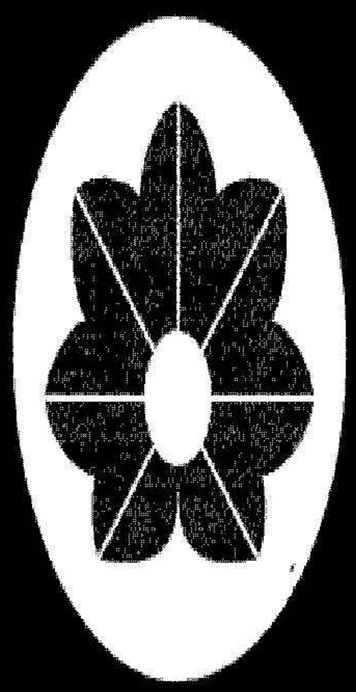
Karolinen 2, Karlstad

KÅPAN FASTIGHETER

Årsredovisning 2024

Det här är Kåpan Fastigheter

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



Produktion: Kåpan Fastigheter i samarbete med Typoform.
Foto: Liisa Eelsoo, Lisbet Spörndly, Unsplash, privat.
Illustrationer: Typoform.

Innehåll

Kort om Kåpan Fastigheter 2
2024 i korthet 3
När säkerhetskraven ökar tar vi ansvar för framtidens fastigheter 4
Långsiktiga målsättningar 5
Strategi 6
Fastigheter 7
Hyresgäster 8
Säkerhet i fokus 9
Förvaltning 10
Projekt för att förädla fastigheterna 12
Organisation och medarbetare 13
Hållbarhet 14

Förvaltningsberättelse 15

Finansiella rapporter 18
Koncernens resultaträkning 18
Koncernens rapport över totalresultat 18
Koncernens balansräkning 19
Rapport över förändring av eget kapital 20
Rapport över kassaflöde 20
Moderbolagets resultaträkning 21
Moderbolagets rapport över totalresultat 21
Moderbolagets balansräkning 22
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 23
Moderbolagets kassaflödesanalys 23

Noter 24

Underskrifter 36

Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Kort om Kåpan Fastigheter

Kåpan Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar samhällsviktiga fastigheter med särskilda säkerhetskrav över hela Sverige. Tillsammans med våra hyresgäster säkerställer vi att fastighetsbeståndet utvecklas i enlighet med både nuvarande och framtida behov. Genom aktiv förvaltning och projektutveckling tar vi ansvar för en hållbart växande fastighetsportfölj. Kåpan Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Kåpan Tjänstepension, vars uppdrag är att förvalta kollektivavtalad tjänstepension till de som är eller har varit statligt anställda.

Fastighetsvärde
13,7
miljarder
(13,6)

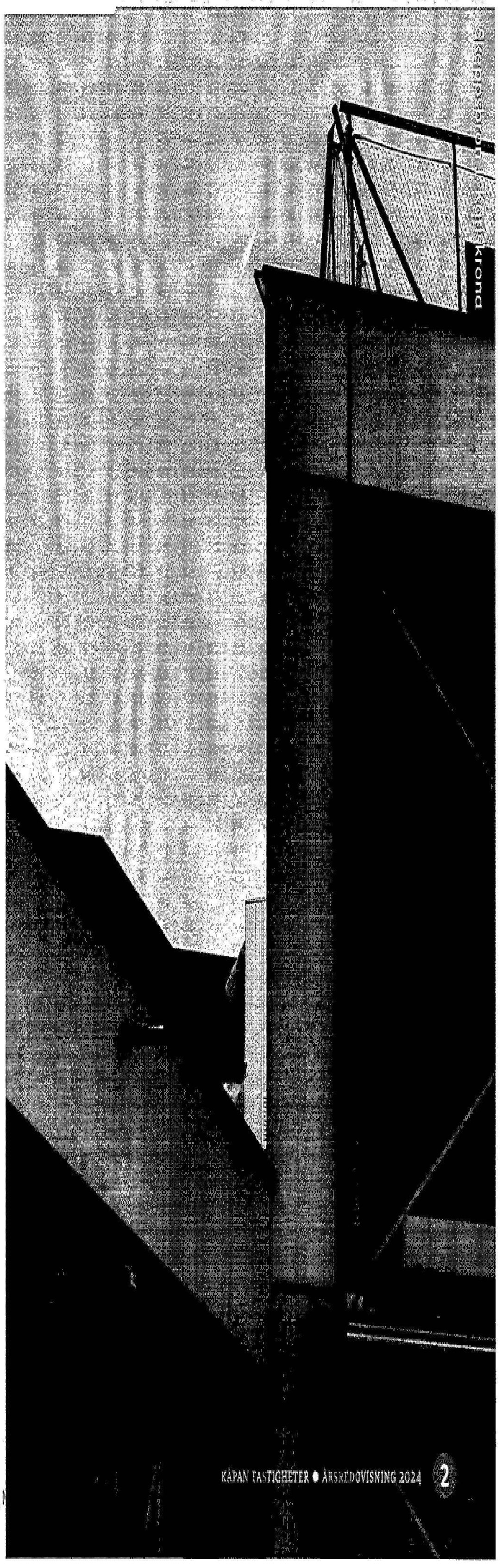
Antal fastigheter
61
(61)

Uthyrbar area
609
tusen kvm
(612)

Antal anställda
24
(14)

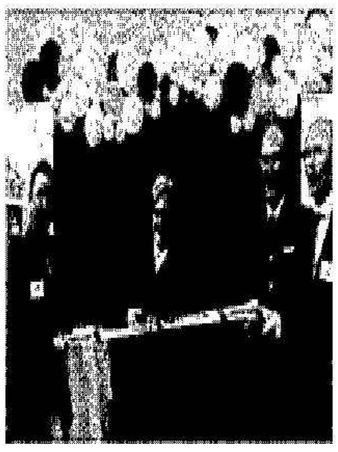
Antal kommuner
40
(40)

Siffror per 2024-12-31.

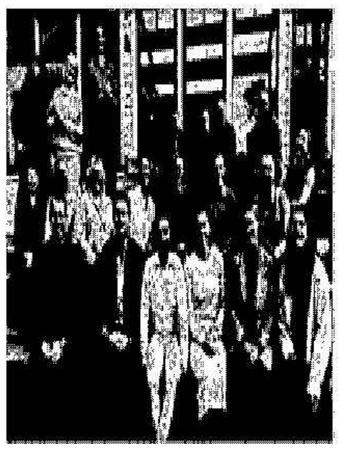


Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, M

2024 i korthet



Det nya polishuset i Kiruna invigdes tillsammans med rikspolischefen Petra Lundh och representanter från LKAB.



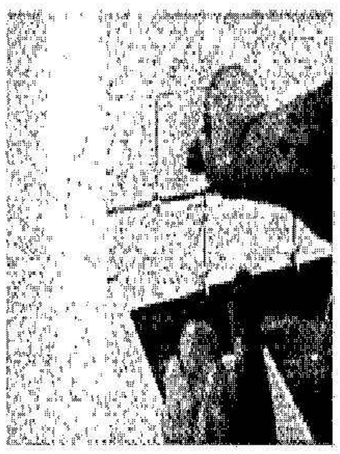
Elva personer anställdes under året och vi flyttade till större lokaler på vårt Karlstadskontor.



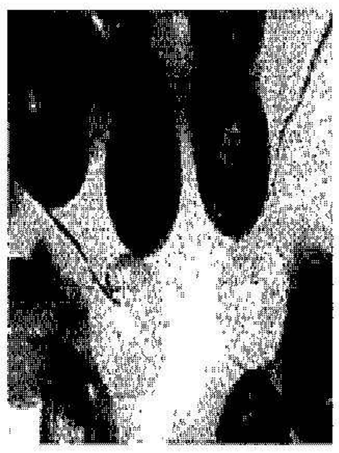
Omkring 200 leverantörer bakgrundskontrollerades inför samarbete med oss.



Lars Fresker utsågs till ny styrelseledamot i bolaget. Tidigare ledamot Magnus Edlund avgick i samband med detta.



Investerade mer än 200 miljoner i våra fastigheter.



Vi fyllde två år som bolag i november vilket firades på alla fyra kontor.

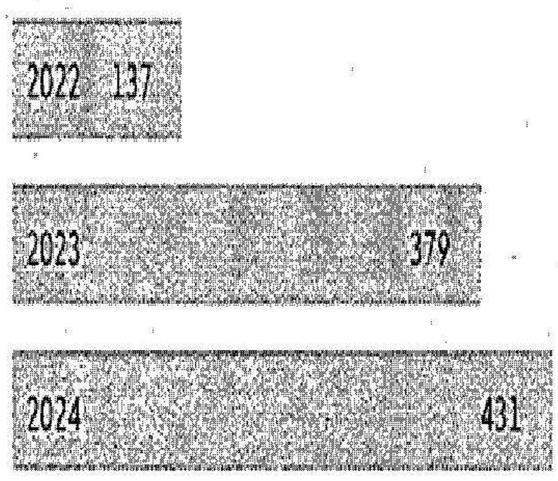
2024 i siffror	2024	2023	2022
Årets förvaltningsresultat	**431 Mkr**	379 Mkr	137 Mkr
Driftnetto	**649 Mkr**	638 Mkr	516 Mkr
Hyresintäkter	**975 Mkr**	911 Mkr	759 Mkr
Fastighetsvärde	**13 742 Mkr**	13 560 Mkr	14 033 Mkr
Belåningsgrad	**36 %**	44 %	50 %
Ekonomisk uthyrningsgrad	**94 %**	94 %	95 %
Räntetäckningsgrad	**3,3 ggr**	2,6 ggr	1,4 ggr
Soliditet	**59 %**	51 %	46 %

94% ekonomisk uthyrningsgrad

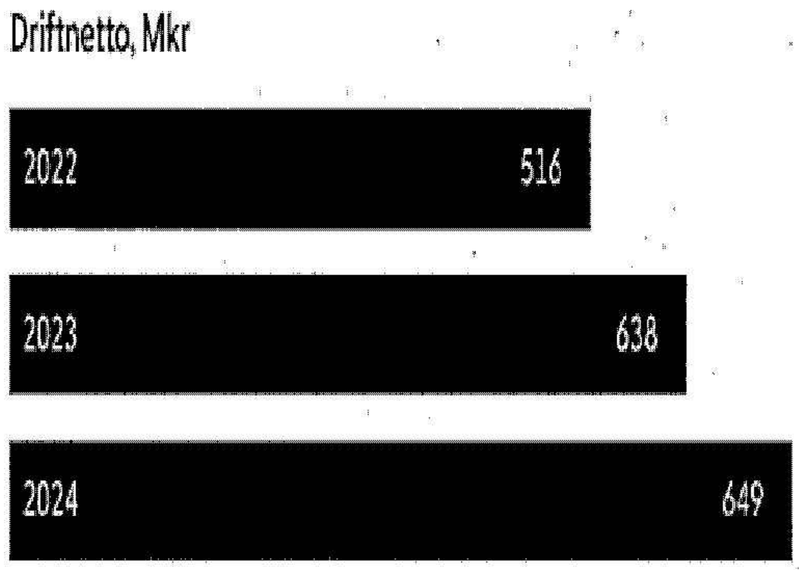
3,3 gånger räntetäckningsgrad

36% belåningsgrad

Förvaltningsresultat, Mkr



Driftnetto, Mkr



Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

När säkerhetskraven ökar tar vi ansvar för framtidens fastigheter

Under 2024 fortsatte vår resa mot att bli branschledande inom samhällsfastigheter med särskilda säkerhetskrav. Vi har vuxit från att vara 14 anställda till att vid årsskiftet vara 24. Vi har rekryterat till viktiga nyckelpositioner och formerat oss för att möta framtiden. All energi, vilja och driv som kommer med denna branta utvecklingskurva har vi under året kanaliserat genom att tydliggöra lång- och kortsiktiga mål samt byggt en intern struktur som hjälper oss att bli bättre, mer samordnade och målfokuserade i vår vardag.

I vår vardag är hyresgästerna alltid i fokus. Genom proaktivt arbete, transparens och lyhördhet skapar vi relationer som gör det enkelt för våra hyresgäster att diskutera utmaningar och idéer med oss. Den fördjupade kontakten har stärkt samarbetet och gör att vi kan agera snabbt på nya och förändrade behov. I omväxlande och utmanande tider gäller det att arbeta tillsammans. Både vi och våra hyresgäster påverkas av förändringar i omvärlden och av politiska beslut. Ett tydligt exempel är Sveriges medlemskap i NATO, vilket ökar behovet av säkerhetsåtgärder för många av våra fastigheter. Under början av 2025 har osäkerheterna i omvärlden fortsatt öka och vi följer utvecklingen och hur den påverkar våra hyresgäster.

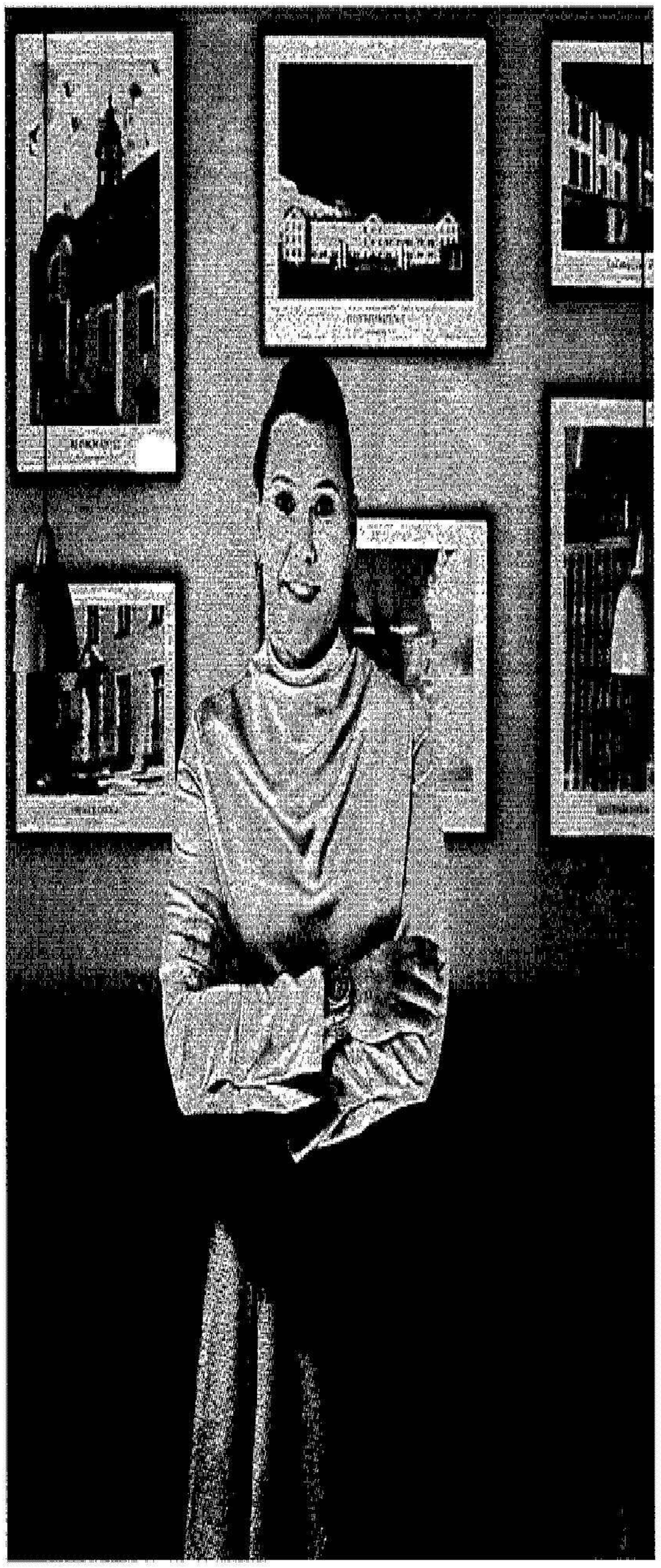
Den rådande utveckling av kriminaliteten i samhället har gjort att regeringen ökat anslagen till olika myndigheter vilket också stärkt kraven på moderna och funktionella lokaler. Myndigheter har påtalat behovet av anpassningar av befintliga lokaler, särskilt med avseende på säkerhet och arbetsmiljö. Dessutom ökar den IT-relaterade brottslighet och ställer nya krav på kompetens och kapacitet, något vi måste ta hänsyn till i utformningen av våra fastigheter.

För oss är det avgörande att proaktivt stödja hyresgästerna i deras arbete med beredskap och säkerställa att de kan bedriva verksamhet även under kris och konflikt. Det är med stor ödmjukhet och respekt som vi säkerställer att vi bidrar med allt vi kan, både som hyresvärd och som samhällsaktör.

Under året har vi också ökat takten gällande vårt hållbarhetsarbete. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys vilket hjälpt oss att prioritera bland alla viktiga insatser. Ett av våra viktigaste bidrag är att minska vårt klimatavtryck. Ett första steg på denna resa är att klimatberäkna våra projekt för att kunna ta aktiva beslut och därmed minska våra avtryck.

Slutligen, jag känner en enorm tacksamhet över det engagemang och energi teamet på Kåpan Fastigheter har visat under året. Det är modigt att kliva in i en organisation som bygger från grunden och det ställer höga krav på samarbete och engagemang. Jag är djupt imponerad och stolt över det vi åstadkommit så här långt och ser framemot det vi ska ta oss an tillsammans under 2025.

Cecilia Vestin,
verkställande direktör



Långsiktiga målsättningar

Vår vision är att skapa effektiva och säkra fastigheter för samhällsviktig verksamhet. Mer konkret är affärsidéen att äga, förvalta och utveckla fastigheter för samhällsviktiga verksamheter med särskilda säkerhetskrav i hela Sverige. Tillsammans med våra hyresgäster säkerställer vi att Kåpan Fastigheter och vårt bestånd utvecklas i linje med dagens och framtidens behov. Genom aktiv förvaltning och projektutveckling tar vi ansvar för en hållbart växande fastighetsportfölj.

För att säkerställa att vi på Kåpan Fastigheter strävar mot vår vision och arbetar i linje med vår affärsidé har vi under året tagit fram tre långsiktiga mål vilka fungerar som vår kompass på både lång och kort sikt. Allt vi gör ska vara i linje med dessa målsättningar. Våra tre långsiktiga mål är:

Långsiktigt och värdeskapande

För Kåpan Fastigheter är långsiktighet en förutsättning för att kunna skapa värden över tid. Vi värnar om långsiktiga relationer som utvecklar vår affär och som gör oss redo att möta framtidens behov.

Kåpan Fastigheter, som är länken mellan myndighetssverige och pensionssparama, står på en stabil ekonomisk grund vilket möjliggör att vi kan ge tillbaka till både våra ägare och till samhället genom att återinvestera i vårt bestånd.

Tryggt och säkert

Som hyresvärd till samhällsviktig verksamhet är trygghet och säkerhet centralt och en aspekt som genomsyrar allt vi gör. Säkerhetsarbetet omfattar informations-, drift och fysisk säkerhet. Miljöerna i och runt våra fastigheter ska vara trygga och säkra. Våra hyresgäster ska känna tillförlit till oss och veta att vi är här för att stanna.

En trygg relation till våra hyresgäster är av högsta prioritet och vi vill växa och utvecklas tillsammans med dem. Säkerhet och trygghet är också något som ska finnas på alla våra arbetsplatser. Alla ska känna sig trygga och säkra och ingen ska skada sig på våra arbetsplatser. För oss är det viktigt att arbeta förebyggande med dessa frågor men också att vara förberedda så att vi kan minimera konsekvenserna av eventuella händelser.

Resurs- och klimateffektivt

Kåpan Fastigheter har ett befintligt bestånd med stor förädlingspotential. Alla våra fastigheter ska minska sitt klimatavtryck och vi ska nyttja och drifta dem på ett effektivt och säkert vis. Som fastighetsägare har vi ett stort ansvar att säkerställa att vi, både i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet, återanvänder och återbrukar de delar som är lämpliga och att vi väljer nya material med låg klimatpåverkan.

Vi gör dagligen aktiva val som syftar till att minska vårt klimatavtryck och som samtidigt ökar våra positiva bidrag till klimatet och samhällets resursanvändning. Våra ambitioner är i linje med Parisavtalet och de svenska klimatmålen och vi tar avstamp i Fossilfritt Sveriges färdplan för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch.

Till våra tre långsiktiga mål har vi årsvisa operativa målsättningar med tillhörande mätetal. Dessa följs upp kvartalsvis för att säkerställa att vi är på rätt väg.



Philip Eriksson, Regionchef Stockholm

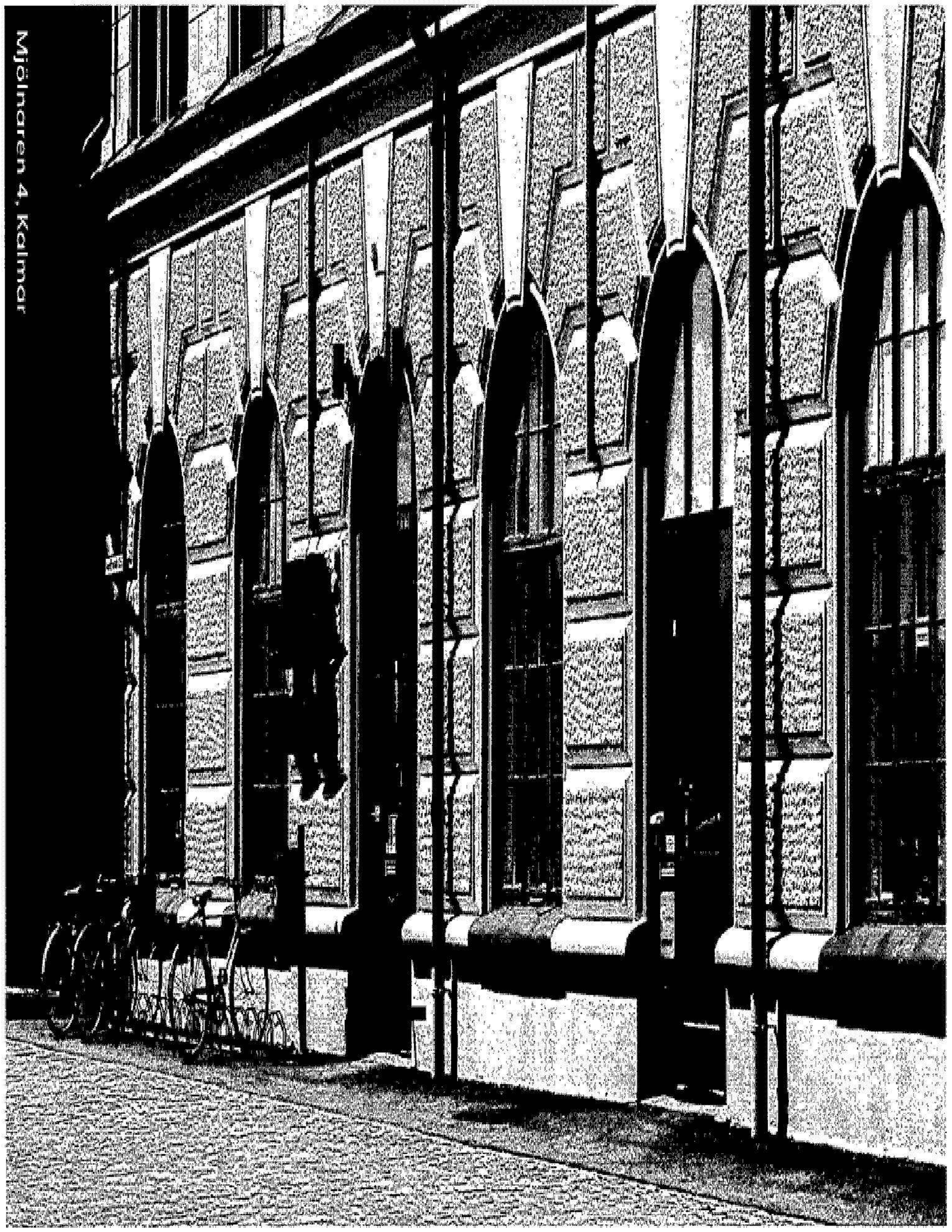
Strategi

För oss på Kåpan Fastigheter är samverkan med våra hyresgäster avgörande för att säkerställa vår långsiktighet. Genom att bygga relationer och arbeta nära våra hyresgäster får vi ökad förståelse för deras specifika behov och kan därigenom erbjuda anpassade lösningar.

Det är när vi förstår våra hyresgästers behov som vi kan förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd på ett långsiktigt hållbart vis. Det innebär att vi ska upprätthålla och förbättra kvaliteten på våra fastigheter och implementera hållbara lösningar, så att vi säkerställer att våra fastigheter uppfyller både dagens och framtida behov och standarder.

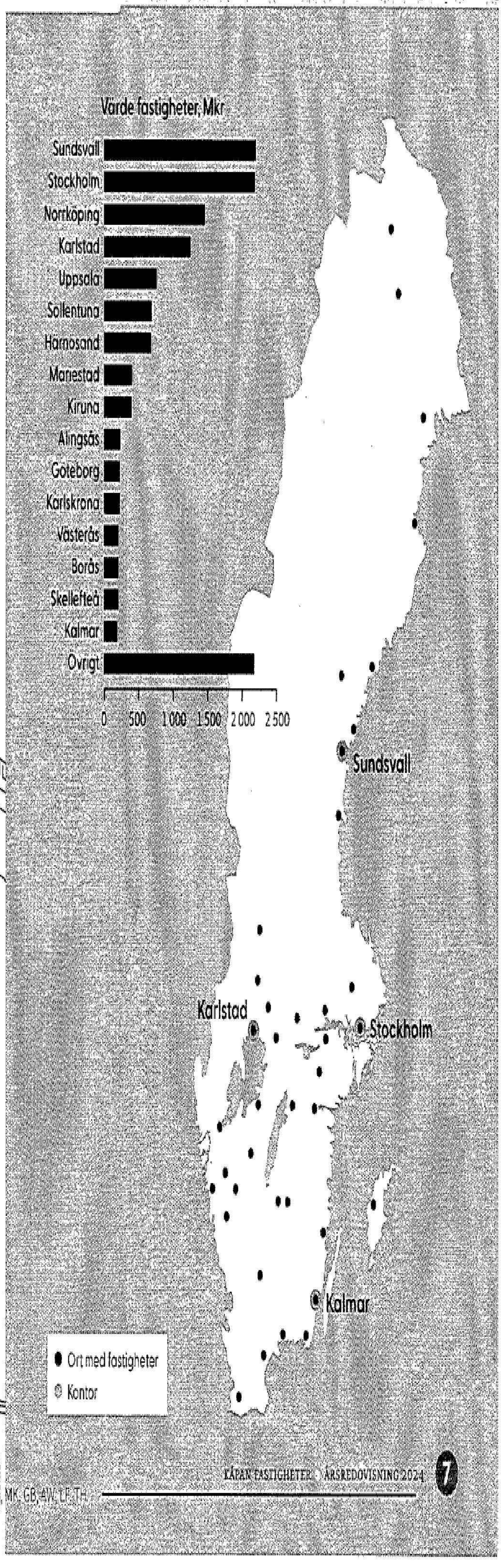
Ägandet av samhällsfastigheter med särskilda säkerhetskrav innebär ett stort samhällsansvar. För att hantera dessa högra krav är det viktigt att vi upprätthåller en hög kompetens och att vi är lyhörda för att kunna förstå och förutse hyresgästernas behov. Tillsammans med hyresgäster bygger vi en långsiktig relation som bidrar till ett hållbart och trygt samhälle, samtidigt som vi skapar en god avkastning till vår ägare Kåpan Tjänstepension.

För att säkerställa framtida tillväxt och öka vårt bidrag till samhällsutvecklingen ska vi på lång sikt renodla fastighetsbeståndet för att fokusera på kärnverksamheten. Vi ska tillsammans med våra befintliga och potentiella hyresgäster identifiera behov och investera i möjligheter som kompletterar och stärker vår portfölj. Kåpan Fastigheter ska befästa sin nuvarande position och bli en av Sveriges största ägare av säkerhetsfastigheter över hela landet.


Mjölnaren 4, Kalmar

Fastigheter

Kåpan Fastigheters fastighetsbestånd har varit oförändrat under året. Den 31 december 2024 ägde Kåpan Fastigheter 61 st fastigheter med en uthyrbar area om 609 000 kvm (612 000) och med ett bedömt marknadsvärde om 13 742 mkr (13 560). Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av fastigheter anpassade för verksamhet inom myndigheter och rättsväsende på strategiska orter över hela Sverige. Det största samlade fastighetsvärdet finns i Sundsvall, tätt följt av Stockholm och därefter Norrköping.




Semir Issa, teknisk förvaltare Stockholm och Linda Gyllhem HR Chef

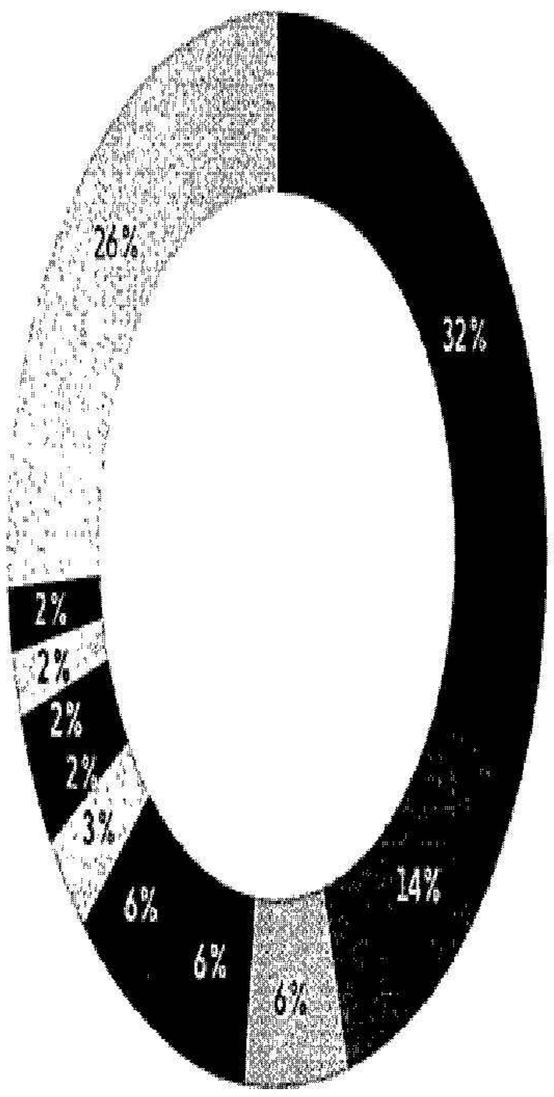
Hyresgäster

Kåpan Fastigheters hyresgäster består till huvudsak av statliga verksamheter och omkring 90 procent av våra intäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. Polismyndigheten är vår största hyresgäst, följt av Domstolsverket och Kriminalvården. Utöver dessa har vi även hyresgäster från kommunal och regional sektor samt vissa privatfinansierade aktörer.

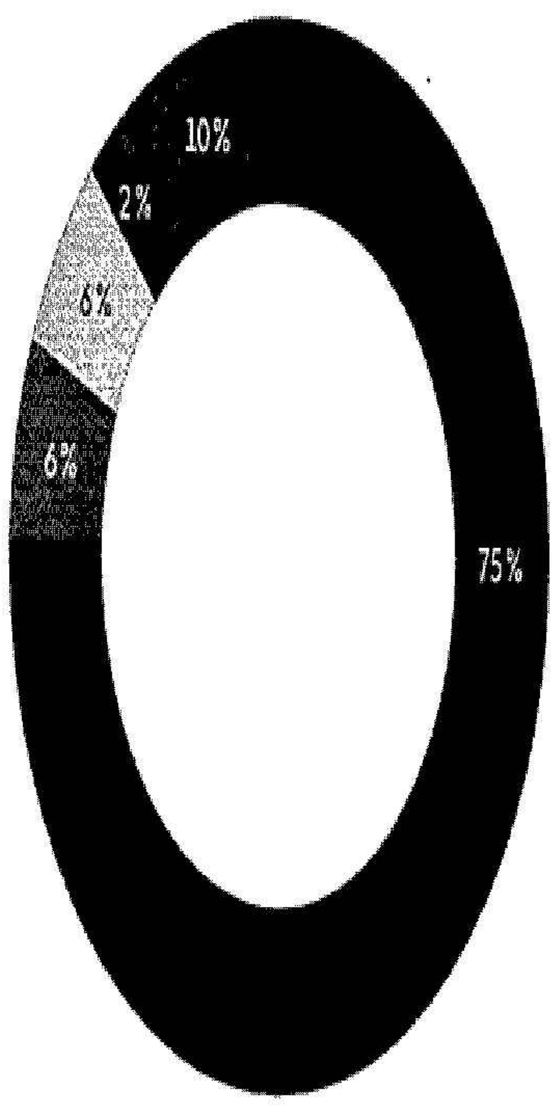
Många av våra hyresgäster finns representerade på flera orter, vilket skapar möjligheter för både lokal och central samverkan. Majoriteten av fastigheterna är anpassade efter våra hyresgästers höga säkerhetskrav och specifika behov. Genom samarbeten mellan förvaltningsteam, projektutveckling och hyresgäster kan vi applicera lärdomar och goda exempel vid liknande utmaningar i andra delar av beståndet.

Vi arbetar långsiktigt med våra hyresgäster och utvecklar fastigheterna i takt med deras förändrade behov. Genom aktiv dialog och nära samarbete skapar vi hållbara och funktionella miljöer för deras verksamhet. Vår ambition är att fortsätta växa tillsammans med våra hyresgäster och tack vare vår gedigna erfarenhet kring hur våra fastigheter används bidra till ett tryggt samhälle.

Största hyresgäster, andel av totala intäkter



Intäkter per hyresgästkategori



- Polismyndigheten
- Sveriges Domstolar
- Kriminalvården
- Försäkringskassan
- Migrationsverket
- Karlstads Kommun
- Bolagsverket
- Centrala Studiestödsnämnden
- Fortifikationsverket
- Statens Tjänstepensionsverk
- Övriga

- Stat
- Kommun
- Region
- Privat-skattefinansierat
- Privat

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

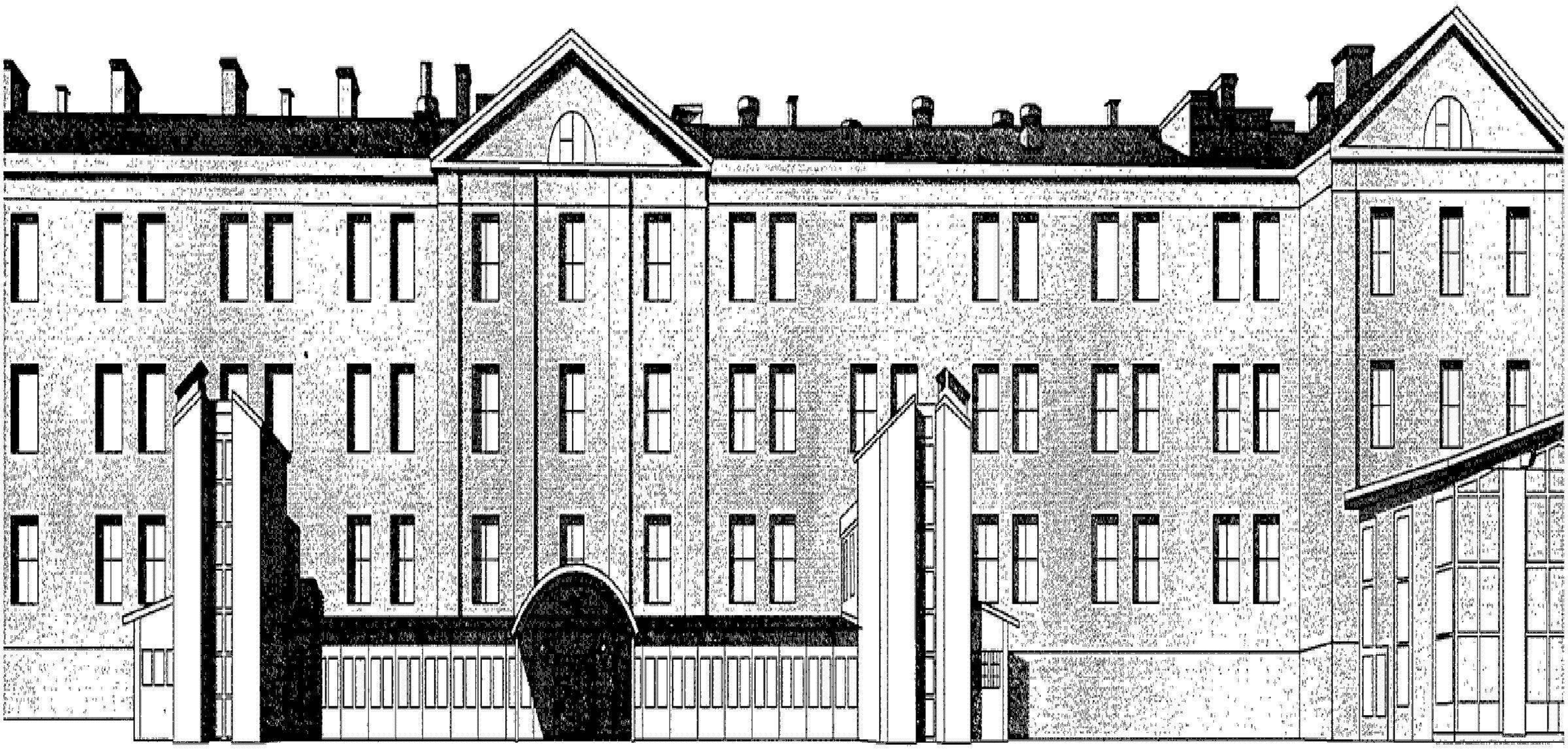
Säkerhet i fokus

Säkerhet löper som en röd tråd genom hela vår verksamhet och är en central del av vår fastighetsförvaltning. Våra fastigheter rymmer samhällsviktiga funktioner med särskilda säkerhetskrav, vilket ställer höga krav på både fysisk säkerhet, informationssäkerhet och IT-infrastruktur. Genom ett systematiskt och proaktivt säkerhetsarbete skapar vi robusta och trygga miljöer för våra hyresgäster och deras verksamheter.

Under året har vi intensifierat samarbetet med hyresgäster och myndigheter för att möta ökade säkerhetskrav, inte minst kopplat till Sveriges NATO-medlemskap och den förändrade hotbilden. Vi har vidareutvecklat våra riskanalyser och säkerhetsskyddsprocesser samt implementerat nya rutiner för att uppfylla säkerhetsskyddslagens krav. En viktig del i detta arbete har varit att höja säkerhetsmedvetandet i hela organisationen genom utbildningsinsatser. Samtliga medarbetare har genomfört Försvarsmaktens grundläggande säkerhetsskyddsutbildning, och vi har stärkt vår digitala arbetsmiljö genom ytterligare IT-säkerhetsåtgärder.

För att minska risken för obehörig åtkomst har vi genomfört omfattande bakgrundskontroller, både internt och externt. Samtliga medarbetare och konsulter är säkerhetsprövade enligt rådande regelverk, och över 200 leverantörer har genomgått bakgrundskontroller. Under våren 2025 förstärker vi vår säkerhetsorganisation genom att välkomna en ny säkerhetschef, vilket ger oss ytterligare kompetens och kapacitet för att utveckla det strategiska säkerhetsarbetet.

Framöver kommer vi att fortsätta utveckla vår struktur genom fördjupad samverkan med våra hyresgäster och relevanta aktörer. Vi kommer att stärka processerna för krisberedskap och kontinuitetshantering, särskilt kopplat till informationssäkerhet och fysiskt skydd. Genom att arbeta långsiktigt och proaktivt säkerställer vi att våra fastigheter fortsatt uppfyller de högsta säkerhetsstandarderna och bidrar till ett tryggare samhälle.



Förvaltning

Fastighetsförvaltning är vår kärnverksamhet. Långsiktighet är ledord både i relationerna till våra hyresgäster och i omsorgen om våra fastigheter. Internt arbetar vi i effektiva förvaltningsteam uppdelat på fyra regioner för att bygga starka relationer lokalt, men även i ämnesspecifika forum där vi kan utbyta erfarenheter och lösa gemensamma utmaningar och därigenom utveckla förvaltningsverksamheten.

Hyresgästdialogen – grunden i förvaltningsarbetet

Dialogen med våra hyresgäster är kärnan i vårt förvaltningsarbete. Vi strävar efter att bygga nära och förtroendefulla relationer där det ska vara enkelt för hyresgäster att ta kontakt och diskutera utmaningar, idéer och framtida behov. Genom en aktiv och regelbunden dialog säkerställer vi att våra fastigheter alltid möter verksamhetens krav – både på kort och lång sikt.

Förvaltningen bygger på en strukturerad och lyhörd process där vi har kontinuerliga avstämningar på lokal, regional och nationell nivå. Denna flerdimensionella dialog gör det möjligt att både agera snabbt vid operativa behov och fatta strategiska beslut tillsammans med hyresgästerna. Under året har vi bland annat förlängt samarbetet med Polisen i Sollentuna, där de utökat sin yta med 4 200 kvm till totalt ca 17 000 kvm, samt förlängt avtalet med sex år.

Vi utvecklar ständigt vårt arbetssätt för att stärka hyresgästdialogen. Genom gemensamma planeringsmöten, behovsanalyser och strukturerade uppföljningar skapar vi en proaktiv förvaltningsmodell. Vårt mål är att inte bara möta våra hyresgästers behov, utan att ligga steget före och möjliggöra en långsiktig och hållbar utveckling av våra fastigheter.



Sara Tjernström, Ekonomisk förvaltare Region Nord.

Teknisk spetskompetens och säkerhet

Genom att arbeta med långsiktiga fastighetsplaner kan vi kontinuerligt analysera och utvärdera tekniska lösningar för att uppnå optimal prestanda och hållbarhet i våra fastigheter. Genom nära samarbete mellan våra tekniska förvaltare, driftentreprenörer och hyresgäster skapar vi en plattform där tekniska förbättringar kan integreras utan att påverka verksamheterna negativt. Detta inkluderar allt från planerat underhåll till implementering av ny teknik som kan minska energiförbrukningen och därmed både kostnader och miljöpåverkan.

Driftupphandling

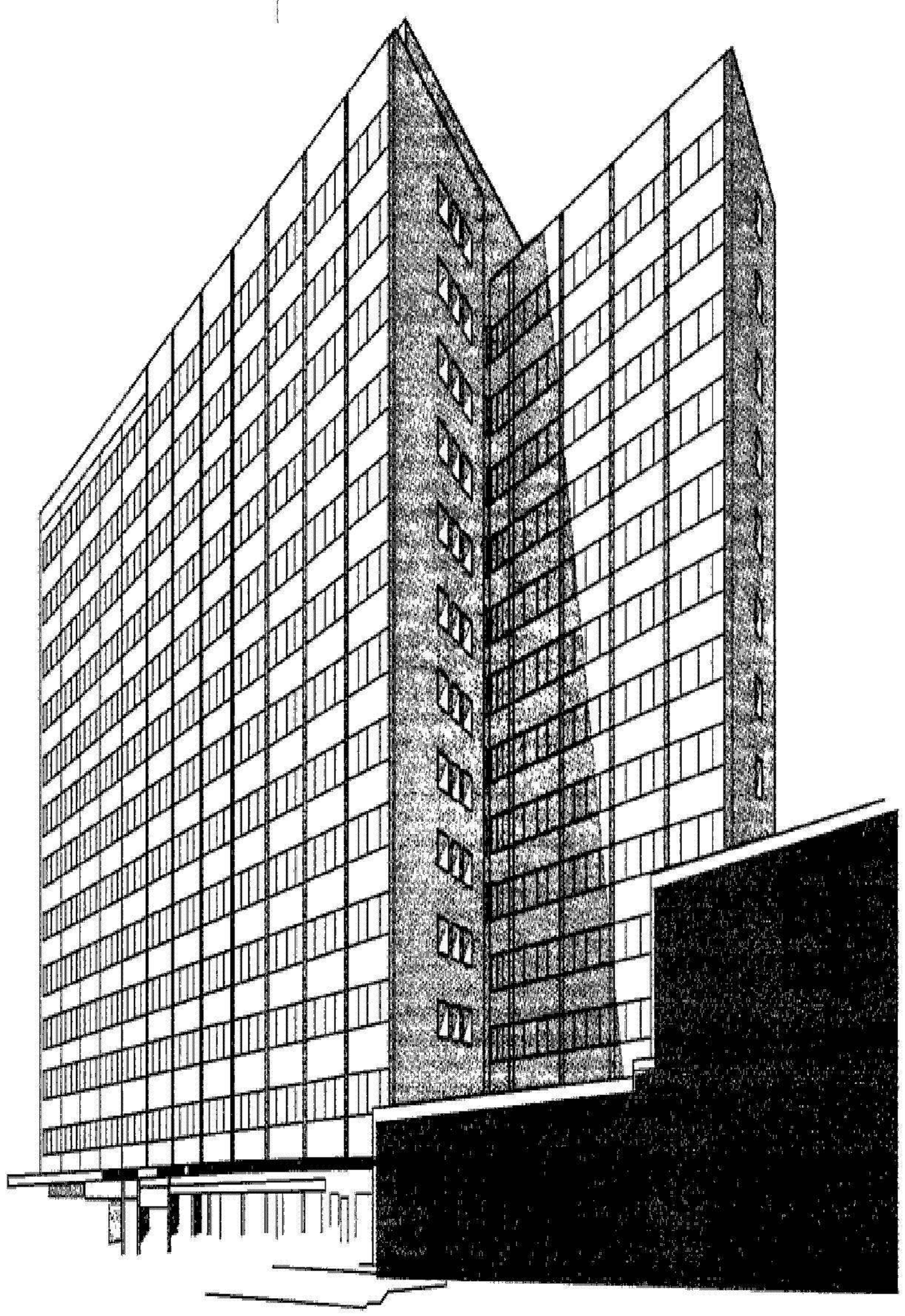
Våra fastigheter finns över hela landet och ibland har vi långa avstånd till våra fastigheter. Genom kontor i Kalmar, Karlstad, Sundsvall och Stockholm har vi bättre möjlighet att vara nära våra hyresgäster men det ställer även höga krav på ett starkt samarbete med kompetenta driftentreprenörer. För att säkerställa att vi håller en hög och jämn servicenivå har vi under 2024 gjort en rikstäckande driftupphandling och skrivit nya och uppdaterade driftavtal med valda driftentreprenörer. Förutom omfattande bakgrundskontroller har vi också tagit referenser på samtliga driftentreprenörer för att säkerställa högsta kvalité. Vid upphandlingen kravställdes och utvärderades både erfarenhet, kompetens och sammansättning av teamet.

Energieffektivitet

Under året har bolaget fortsatt arbeta med att effektivisera fastigheternas energiprestanda. Detta görs dels genom löpande driftoptimering i samråd med våra driftentreprenörer, dels genom att utföra energiprojekt i form av fönsterbyten, installation av solpaneler och mer modern fastighetsteknik. Ett konkret exempel är i Skellefteå där vi tillsammans med Domstolsverket skapat en geoanläggning som tillåter oss att utvinna både värme och kyla från fastigheten. Projektet förväntas minska fastighetens totala energiförbrukning med över 40 procent.

Driftnät

Inom den tekniska fastighetsförvaltningen har ett fokus under året också varit att förbereda och installera egna driftnät i utvalda fastigheter. Det är ett effektivt sätt att öka rådighet över fastighetstekniken och stärka driftsäkerheten. Detta är ett arbete som fortsätter under 2025 i samråd med hyresgäster, driftentreprenörer samt i nära samarbete med vår IT-leverantör för att säkerställa säkerheten i installationerna.



Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Projekt för att förädla fastigheterna

Under året har vi investerat 217 mkr i vårt fastighetsbestånd, med fokus på förädling och hållbarhet. Cirka 25 hyresgästanpassningar och 45 underhållsprojekt har slutförts, främst fönster- och fasadbyten där energibesparande åtgärder integrerats. Vi har också uppgraderat tekniska installationer, särskilt kyla och ventilation, för att möta moderna krav på inomhusklimat.

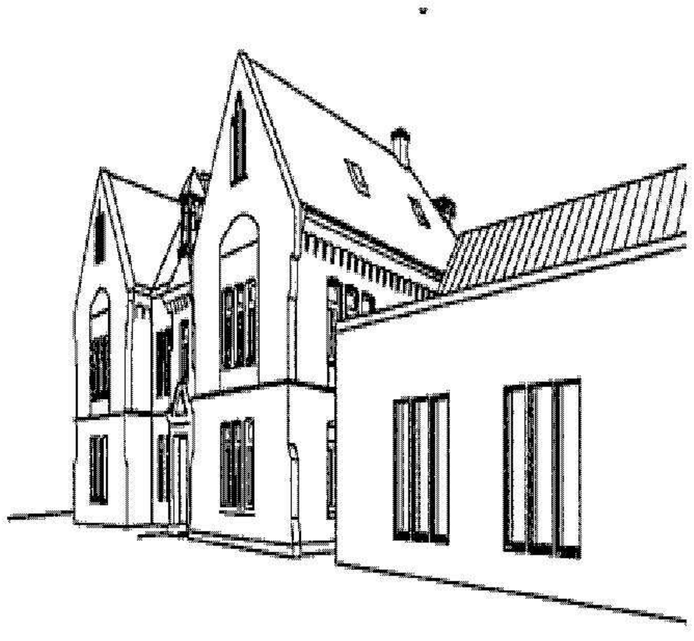
Flera energiprojekt har genomförts, inklusive konvertering till LED-belysning i utvalda fastigheter. Samtidigt har nästan alla hyresgästanpassningsprojekt från tidigare fastighetsägare färdigställts och överlämnats till förvaltningen.

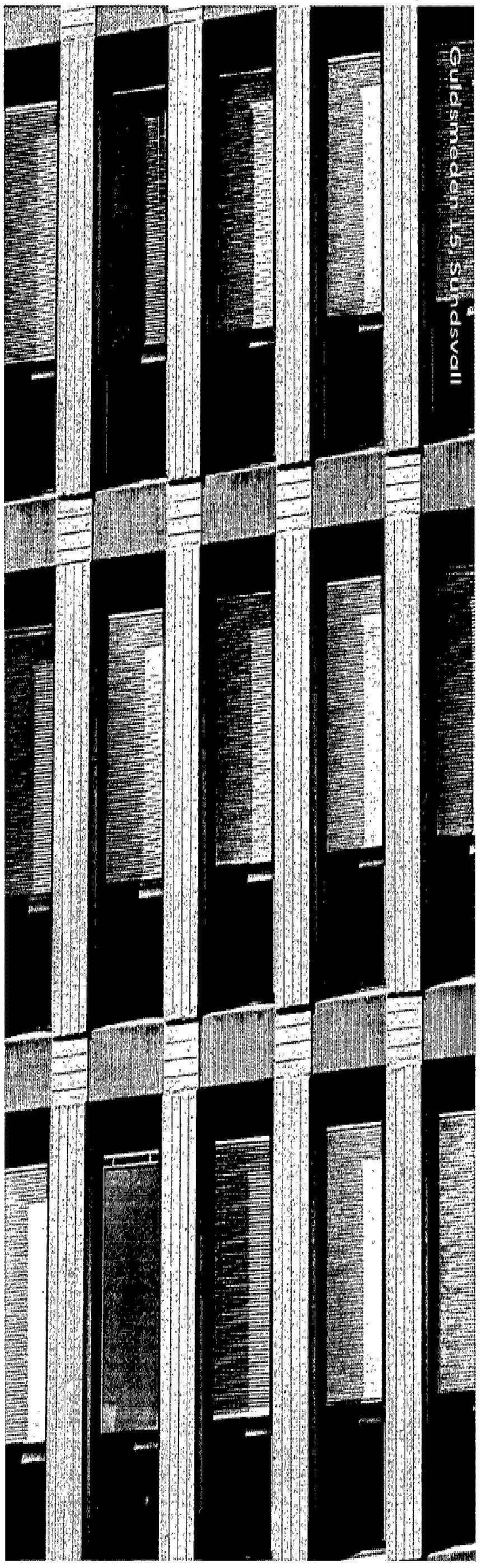
Mkr	Energi-projekt	Hyresgäst-anpassning	Nypro-duktion	Värde-skapande underhåll	Summa
Region					
Nord	4	11	2	27	**45**
Stockholm	10	19	0	3	**32**
Syd	0	10	0	6	**16**
Väst	9	45	64	7	**125**
Summa	**23**	**85**	**66**	**43**	**217**

Under 2024 inledde vi hyresförhandlingar och projektering av större ombyggnationer i samarbete med Polisen, Domstolsverket och Kriminalvården. Dessa projekt har likartade krav och karaktär, vilket har stärkt vår förståelse för hyresgästernas framtida behov och möjliggör synergier och mer kostnadseffektiva projekt.

Säkerhetsaspekter har haft stor påverkan på projektens utformning. Efter hyresgästernas säkerhetsskyddsbedömningar har vi kunnat integrera krav i tidiga skeden, vilket kortat ned ledtider och minskat kostnadsdrivande faktorer.

Vi har även effektiviserat våra arbetssätt för att säkerställa ett enhetligt projektgenomförande i hela landet. Detta omfattar bland annat genomförandebilagor och klimatredovisning i byggprojekt. En höjdpunkt från året ur ett projektperspektiv var invigningen av det nya polishuset i Kiruna som genomfördes tillsammans med Polismyndigheten och LKAB. Rikspolischef Petra Lundh betonade att ändamålsenliga och säkra lokaler är en avgörande förutsättning för myndigheten. Under slutet av 2024 fokuserade vi på att färdigställa det nya polishuset i Sälen, som överlämnades och invigdes i april 2025.





Organisation och medarbetare

Kåpan Fastigheter är fortsatt på en spännande utvecklingsresa och har gått från att vara en nykomling i branschen till att vara en väl rustad organisation på bara två år. Vi har med omsorg handplockat de främsta medarbetarna för att skapa ett starkt team och vi befinner oss just nu i nästa utvecklingsfas.

Under året har vi förändrat vår organisation och tydliggjort roller för att säkerställa att alla våra medarbetare har rätt förutsättningar att nyttja sin fulla potential. Med två affärsområden, affärsområde Fastighet med fyra regioner och affärsområde Affärsutveckling samt fyra stödfunktioner är vi väl rustade för framtiden. För att ge våra chefer rätt verktyg och kompetens att leda sina team har vi under året även haft löpande stöd av en ledarskapscoach.

Medarbetarna - nyckeln till framgång

Våra medarbetare är nyckeln till vår framgång och för att säkra bästa möjliga leverans till våra hyresgäster har vi förstärkt organisationen inom förvaltning, ekonomi samt säkerhet. Kåpan Fastigheter består idag av 24 heltidsanställda medarbetare med olika nyckelkompetenser, varav 65 procent är kvinnor och 35 procent är män, medelåldern i bolaget är 39 år.

Kåpan Fastigheter strävar efter att tillsammans skapa en stark vi-känsla trots vår geografiska spridning runt om i landet. För att uppnå detta krävs vilja, engagemang och en nära dialog. Som ett verktyg bland många för att upprätthålla det genomför vi regelbundna pulsmätningar och samtal för att fånga upp hur våra medarbetare mår, för att kunna förstå vad som är viktigt och hur vi tillsammans kan göra varandra och våra hyresgäster bättre. Tillit, samarbete, lärande och trygghet är viktiga delar i vår företagskultur och något vi värnar om.

Genom att erbjuda våra medarbetare ett attraktivt förmånspaket, som privat sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, hälsoundersökningar, uppmuntran och bidrag till träning, skapar vi goda förutsättningar för välmående och motivation. Bolaget är anslutet till kollektivavtal för att säkerställa tryggare villkor. Skyddsronder, arbetsmiljödelegeringar och arbetsmiljöutbildning har under det gångna året genomförts och strukturer för det systematiska arbetsmiljöarbetet håller på att ta form.

Vi är oerhört stolta över att alla av våra medarbetare upplever att de lär sig nya saker och utvecklas i sina roller, en grundförutsättning för upplevd motivation. För att stärka våra medarbetare ytterligare ser vi över gemensamma insatser för att just öka kompetensen inom relevanta områden, och under året har vi satsat på ämnen som säkerhet, arbetsmiljö och hållbarhet bland annat.

I linje med bolagets ambition att påverka samhällsutvecklingen i positiv riktning stöttar vi organisationen Maskrosbarn. Det är en politiskt och religiöst obunden förening utan vinstdrivande syfte som arbetar för att förbättra levnadsvillkoren för barn i Sverige med föräldrar som har ett missbruk, psykisk sjukdom eller som utsatt dem för våld. De erbjuder stöd, gemenskap och arbetar för att barn i utsatthet ska få en tryggare uppväxt.



Joel Friberg, Regionchef Syd och Mikaela Malmgren, Ekonomisk förvaltare Region Stockholm

Hållbarhet

Under året har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela vår verksamhet. Som en inledande del av detta arbete genomfördes under våren utbildningar med både ledningsgrupp och medarbetare för att stärka vår kompetens inom hållbarhetsfrågor i stort.

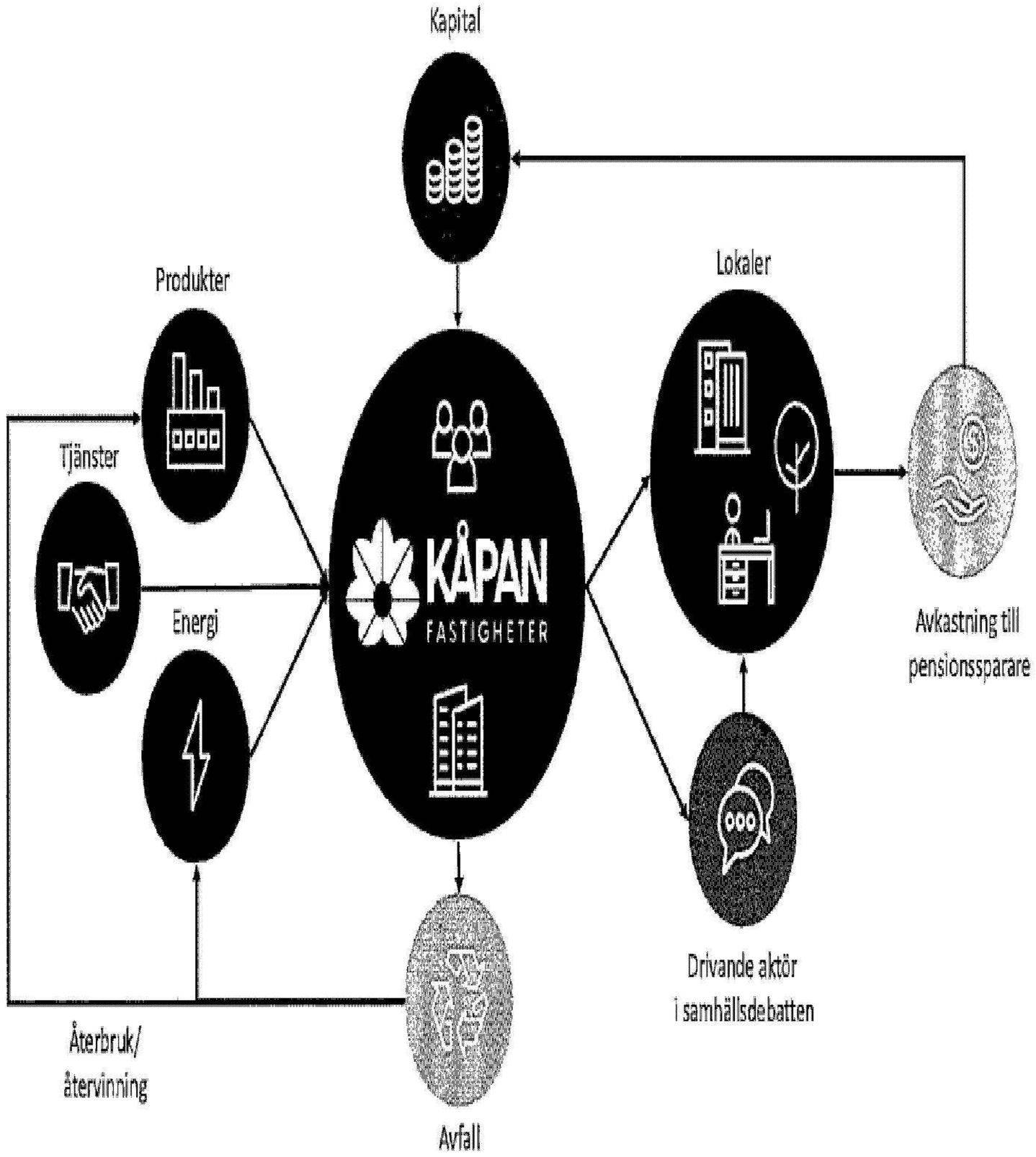
Ett första steg i detta arbete var att identifiera vår värdekedja, som beskriver hur vi skapar och levererar värde både internt och externt. Värdekedjan omfattar samtliga steg i verksamheten och de aktörer som påverkar eller påverkas av våra aktiviteter.

Kåpan Fastigheters värdekedja kan på ett förenklat vis beskrivas enligt figuren till höger. För att vi ska kunna bedriva vår verksamhet är vi beroende av olika material och produkter, tjänster i olika former och energi. Med hjälp av kapital från vår ägare och kompetenta medarbetare kan vi på ett långsiktigt vis förvalta och utveckla vårat fastighetsbestånd. Precis som alla andra fastighetsbolag genererar vår verksamhet olika typer av avfall som vi i största möjliga mål återbrukar eller återvinner. Tack vare en nära dialog med våra hyresgäster kan vi erbjuda flexibla och effektiva lokaler som gör att våra hyresgäster har bästa möjliga förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Vi är också en aktiv och drivande aktör i debatten kring säkerhetsfastigheters betydelse för samhället, både idag och imorgon. Resultatet av våra affärer och engagemang genererar avkastning till vår ägare och slutligen till deras pensionssparare.

En central aspekt i värdekedjan är vår rådighet. Ju högre rådighet vi har, desto större skillnad kan vi göra. Därför är det viktigt att vi arbetar aktivt för att stärka vår rådighet i de delar där vi kan påverka mest. I vår kärnverksamhet, där vi har full rådighet, kan vi genom medvetna val och beslut minska negativa avtryck och öka positiv påverkan. Uppströms, där rådigheten minskar ju längre ifrån vår egen verksamhet vi kommer, kan vi ställa tydliga krav på våra leverantörer avseende både miljömässiga och sociala aspekter. Nedströms, där våra hyresgäster nyttjar våra fastigheter, spelar samarbeten och partnerskap en avgörande roll för att öka vår påverkan.

Värdekedjan ligger till grund för arbetet med vår dubbla väsentlighetsanalys, där vi identifierat och prioriterat väsentliga hållbarhetsaspekter, risker samt möjligheter i och kring vår verksamhet. Ledningsgruppen och alla regionchefer har under flera workshops analyserat både vår utåtgående påverkan på människor och miljö samt den inåtgående påverkan – de risker och möjligheter som externa hållbarhetsfaktorer innebär för vår verksamhet och ekonomi.

Under innevarande år fortsätter vi att arbeta med de identifierade väsentliga påverkansaspekterna, riskerna och möjligheterna. Vi kommer att sätta upp mål, mätetal, aktiviteter och uppföljningsmetoder som hjälper oss att minska vårt negativa avtryck och stärka vår positiva påverkan. Vi fortsätter att följa utvecklingen kopplat till CSRD-rapporteringskraven exempelvis vad gäller förslagen i det så kallade Omnibus-paketet. Något som i sig inte påverkar vårt arbete utan enbart formen för vår framtida rapportering.



Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kåpan Fastigheter AB, org. nr. 559343-3443, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

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. Vi är en långsiktig fastighetsägare som vill utveckla våra fastigheter på ett hållbart och attraktivt sätt och växa tillsammans med våra hyresgäster. Kåpan Fastigheter är sedan november 2022 ett helägt dotterbolag till Kåpan Tjänstepension.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus varit på att fortsätta bygga organisationen och strukturen i bolaget. Vi har gått ifrån 14 anställda till 24 anställda i slutet av året. Under året har 217 mkr investerats i vårt fastighetsbestånd, med fokus på förädling och hållbarhet. Cirka 25 hyresgästanpassningar och 45 underhållsprojekt har slutförts. Det största pågående projektet var uppförande av ett nytt polishus i Sälen, under 2024 har 64 mkr investerats. Projektet i Sälen blev färdigställt under första kvartalet 2025.

Under året har ägarna tillfört bolaget aktieägartillskott om 1 000 mkr som främst använts till att amortera extern skuld.

Moderbolaget

Moderbolaget Kåpan Fastigheter AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är även ansvarig för den finansiella verksamheten såsom koncernrapportering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som främst består av ersättning för genomförda tjänster mot dotterbolagen, uppgick till 28 mkr (15).

Resultat koncernen

Resultat

Koncernen Kåpan Fastigheters resultat före skatt uppgick till 288 mkr (-428) och förvaltningsresultatet uppgick till 431 mkr (379). I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter med -35 mkr (-691) och på finansiella instrument om -109 mkr (-115). Resultatet påverkades negativt på grund av kortare kvarstående löptid på derivat samt stigande marknadsräntor. Samtidigt har resultatet påverkats positivt av att skuldsättningen minskat genom amortering av skuld kopplat till positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt aktieägartillskott.

Driftnetto

Hyresintäkterna ökade med 7,0 procent till 975 mkr (911). Ökningen förklaras dels av inflytt av en ny fastighet i slutet av 2023, indexuppräkning av hyror samt omförhandling av befintliga hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94) vid årets utgång.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -328 mkr (-289). Förändringen förklaras främst av större underhållsåtgärder som genomförts under året. Driftnettot uppgick till 649 mkr (638), vilket innebär en överskottsgrad om 67 procent (70).

Då inga förvärv eller försäljningar har genomförts under året är jämförelsesiffrorna att likställa med jämförbart bestånd.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 38 mkr (24). Ökningen beror främst på utökad organisation.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar

Finansnettot under året uppgick till -177 mkr (-234), förändringen från föregående år beror främst på minskade räntekostnader kopplat till aktieägartillskott som används till att minska extern skuld. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -109 mkr (-115) främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor samt kortare löptid på utestående derivat.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Vid årsskiftet har hela fastighetsbeståndet värderats av externa oberoende värderare. Dessa ligger till grund för den externa redovisningen. För helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till -35 mkr (-691) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-4,8). Värdenedgången förklaras till största del av förändrade marknadshyror i värderingen samt nedlagda investeringar som ej föranlett höjt marknadsvärde. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,4 procent (5,4).

Resultat moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelseresultat om -38 mkr (-32) och ett resultat efter finansiella poster om 396 (276) mkr. Årets resultat uppgick till 437 mkr (296). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett förbättrat finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2024 till 309 mkr (279) och det egna kapitalet till 9 695 mkr (8 259).

Fastighetsinnehav

Kåpan Fastigheter ägde den 31 december 2024 61 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 609 000 kvm (612 000) och med ett bedömt marknadsvärde om 13 742 mkr (13 560).

90 procent av hyresintäkterna är hänförligt till skattefinansierad verksamhet där den största hyresgästen är Polismyndigheten som finns representerad på 34 orter och står för 32 procent av intäkterna. Näst största hyresgäst är Domstolsverket med 14 procent av intäkterna.

Fastighetsbeståndet är förvaltningsmässigt indelat i fyra regioner, Region Nord, Region Väst, Region Stockholm och Region Syd.

Projekt- och fastighetsutveckling

Bolaget bedriver både nyproduktionsprojekt och förädlingsprojekt inom det befintliga fastighetsbeståndet. Ett större nybyggnationsprojektet har pågått under året vilket är ett nytt polishus i Sälen by som blev färdigställt under första kvartalet 2025. Förädlingsprojekten i det befintliga beståndet består främst av hyresgästanpassningar och energieffektiviseringsprojekt.

Totalt har 217 mkr (218) investerats i fastigheterna under året. Totalt fanns vid årskiftet investeringsåtagande om 458 mkr varav 325 mkr avsåg nyproduktionsprojekt i Sälen och Örnsköldsvik och övrigt avsåg främst pågående hyresgästanpassningar.

Förvärv och fastighetsförsäljningar under året

Under året har Kåpan Fastigheters bestånd varit oförändrat.

Finansiering

Kåpan Fastigheter hade vid utgången av 2024 ett eget kapital om 8 389 mkr. De räntebärande externa skulderna uppgick till 5 223 mkr (6 301) och fastigheternas marknadsvärde uppgick till 13 742 mkr (13 560). Bolagets finansieras främst av eget kapital och externa banklån. Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 1 000 mkr.

Den genomsnittliga räntekostnaden inklusive effekten av räntederivat uppgick i slutet av året till 3,55 procent (3,16 procent). Ökningen under året beror främst av tidigare ingångna ränteswapavtal förfallit och nya tecknats till högre räntenivå. Vid årsskiftet var 48 procent av räntan räntesäkrad genom ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,2 år (1,3) och kapitalbindningen 2,3 år (1,0). Soliditeten har under året ökat från 51 procent till 59 procent främst genom de aktieägartillskott som erhållits. Belåningsgraden uppgick till 38 procent (44).

Riskhantering

Likt många fastighetsbolag påverkas Kåpan Fastigheter, både positivt och negativt, av finansiella faktorer och den allmänna konjunkturcykeln på marknaden. En nedgång i konjunkturen kan innebära att vissa risker ökar medan en uppgång stärker bolagets möjligheter. Uthyrning och hyresnivåer samt räntebanor och priser är viktiga faktorer som påverkar bolagets riskbild. Utöver detta finns även hållbarhets- och säkerhetsrisker att beakta, både utifrån hyresgästernas verksamhet och krav samt bolagets egna målsättningar.

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 är majoriteten av hyresavtalen kopplade till 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 risken att hyresgästen inte förlänger vid hyreskontraktets slut.

Finansiella risker

Omvärldshändelser har påverkat finans- och fastighetsbranschen markant under det gångna året. Geopolitisk instabilitet i kombination med höga inflationsnivåer har inneburit viss avvaktan hos många aktörer och därmed något färre

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

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 finansieringssituationen. Vid förändrade räntebanor kan fastighetsvärden komma att påverkas även framgent.

Säkerhetsrisker

Kåpan fastigheters medarbetare 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.

Hållbarhetsrisker

Som fastighetsbolag är hållbarhetsrelaterade risker, både inom utveckling och förvaltning, viktigt att beakta. I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen har risker, både uppströms och nedströms identifierats. Genomgående över hela värdekedjan ser vi olika typer av klimat- och miljörisker samt risker kopplat till arbetsmiljö och leverantörskedjor.

Klimatförändringar och miljöaspekter kan påverka fastighetsbeståndets stabilitet och värde på olika sätt. Vissa fastigheter kan bli mindre attraktiva eller förlora värde på grund av deras exponering för klimat- och miljörisker, medan andra kan dra nytta av ökad efterfrågan på hållbara fastigheter. Det är därför viktigt att fortsätta genomföra risk- och konsekvensanalyser på beståndet och klimatanpassa fastigheterna steg för steg. Det är också viktigt att beakta andra typer av hållbarhetsrisker när vi utvecklar och förvaltar vårt bestånd, så som energieffektivitet, klimatpåverkan och sociala aspekter så som trygghet och tillgänglighet. För att säkerställa att vi möter marknadens och våra kunders behov och krav är dialog och samverkan i olika former avgörande. Detta för att vi tillsammans kan minska miljöpåverkan och öka motståndskraften mot klimatförändringar och sociala orättvisor.

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 fastigheterna siktar bolaget på att bygga och upprätthålla långsiktiga och positiva kundrelationer. Genom att effektivt förvalta sina fastigheter kan bolaget 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 hyresgästerna kan bolaget fortsätta erbjuda attraktiva och hållbara lösningar. Genom att aktivt arbeta med riskhantering och anpassning till förändrade förutsättningar kommer Kåpan Fastigheter att fortsätta att vara en pålitlig och framgångsrik aktör inom fastighetsbranschen.

Hållbarhetsrapport

Moderbolaget i den största och minsta koncernen som Kåpan Fastigheter AB är dotterbolag till är Kåpan Tjänstepensionsförening, org nr 816400-4114, med säte i Stockholm. Kåpan Fastigheter AB omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §. Kåpan Tjänstepensionsförenings hållbarhetsredovisning finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.kapan.se/om-kapan/Finansiella-rapporter-och-dokument/

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Balanserat resultat	9 258 675 186
Årets resultat	-1 772 115
	9 256 903 071
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	9 256 903 071
	9 256 903 071

Flerårsöversikt (Mkr)	2024	2023	2022	2021
Koncernen				
Hyresintäkter	975	911	759	-
Driftnetto	649	638	516	-
Årets resultat	265	-470	-1 055	383
Marknadsvärde fastigheter	13 742	13 560	14 033	10 356
Antal fastigheter	61	61	61	53
Belåningsgrad (%)	36 %	44 %	50 %	45 %
Soliditet (%)	59 %	51 %	46 %	51 %
Moderbolaget				
Årets resultat	437	296	-58	-14
Balansomslutning	9 720	8 281	6 360	3 155

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	974 778	910 861
Övriga intäkter		1 446	16 655
Fastighetskostnader	5	-327 705	-289 053
Driftnetto		**648 519**	**638 463**
Övriga externa kostnader	5	-13 484	-14 896
Personalkostnader	5,7	-24 762	-9 377
Resultat före finansiella poster		**610 273**	**614 189**
Finansiella intäkter	8	7 290	912
Finansiella kostnader	8	-184 709	-234 583
Tomträttsavgäld	9	-1 700	-1 700
Förvaltningsresultat		**431 153**	**378 818**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-34 630	-691 199
Värdeförändring derivat		-108 940	-115 244
Resultat före skatt		**287 584**	**-427 626**
Skatt	10	-22 233	-42 610
Årets resultat		**265 352**	**-470 236**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		265 352	-470 236

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		265 352	-470 236
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**265 352**	**-470 236**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		265 352	-470 236
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		**25 000**	**25 000**
Resultat per aktie före och efter utspädning		**11**	**-19**

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	13 742 413	13 559 582
Inventarier	12	6 032	4 456
Nyttjanderätt tomträtt	13	52 308	52 308
Derivat	14	143	11 296
		13 800 895	**13 627 642**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2 854	2 113
Derivat	14	1 003	93 501
Övriga fordringar	15	61 518	47 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 267	9 234
		77 642	**152 707**
Kassa och Bank	17	315 789	313 728
		393 431	**466 434**
Summa tillgångar		**14 194 327**	**14 094 076**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		9 034 419	8 034 419
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-645 266	-910 625
		8 389 178	**7 123 819**
Summa eget kapital		**8 389 178**	**7 123 819**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	3 526 726	2 372 617
Derivat		5 288	-
Leasingsskulder	13	56 351	55 570
Uppskjutna skatteskulder	10	187 657	198 939
		3 776 022	**2 627 126**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	1 696 150	3 928 139
Leverantörsskulder	18	73 463	62 685
Aktuella skatteskulder	10	-	51 933
Övriga skulder	19	26 531	45 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	232 983	254 819
		2 029 127	**4 343 131**
Summa eget kapital och skulder		**14 194 327**	**14 094 076**

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Rapport över förändring av eget kapital

Koncernen

2023

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital				
2023-01-01	**25**	**4 106 849**	**-440 389**	**3 666 485**
Årets resultat			-470 236	**-470 236**
Övrigt totalresultat				
Årets totalresultat			**-470 236**	
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		3 927 570		**3 927 570**
Summa transaktioner med ägare		**3 927 570**		**3 927 570**
Utgående eget kapital				
2023-12-31	**25**	**8 034 419**	**-910 625**	**7 123 819**

2024

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital				
2024-01-01	**25**	**8 034 419**	**-910 625**	**7 123 819**
Justering från föregående år			7	**7**
Årets resultat			265 352	**265 352**
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			**265 352**	**265 352**
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		**1 000 000**
Summa transaktioner med ägare		**1 000 000**		**1 000 000**
Utgående eget kapital				
2024-12-31	**25**	**9 034 419**	**-645 266**	**8 389 178**

Rapport över kassaflöde

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		610 273	614 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 065	459
Avskrivningar		1 065	459
Erlagd ränta		-218 343	-237 395
Erhållen ränta		7 532	669
Betald skatt		-86 852	-44 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**313 676**	**333 786**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-16 272	-14 775
Förändringar av rörelseskulder		4 500	68 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**301 904**	**387 255**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-217 460	-217 703
Investeringar i inventarier		-2 642	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-222 744**	**-222 618**
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		1 000 000	3 927 570
Upptagande av skulder från kreditinstitut		3 350 001	-
Amortering av skulder till kreditinstitut		-4 427 881	-886 389
Amortering skulder till ägarbolag[1]		-	-3 127 570
Förändring övriga långfristiga skulder		781	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	**-77 099**	**-86 389**
Årets kassaflöde		**2 061**	**78 248**
Likvida medel vid årets början		313 728	235 480
Likvida medel vid årets slut	14	**315 789**	**313 728**

1) Utav aktieägartillskott 2023 avser 3 127 570 tkr konvertering av aktieägarlån.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		27 543	15 260
Personalkostnader		-29 461	-31 587
Övriga rörelsekostnader	2	-36 140	-15 592
Rörelseresultat		**-38 058**	**-31 919**
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-438 553	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	464 300	334 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-29 826	-26 264
Resultat efter finansiella poster		**-42 137**	**276 125**
Bokslutsdispositioner	5	40 366	23 060
Resultat före skatt		**-1 772**	**299 186**
Skatt	6	-	-2 727
Årets resultat		**-1 772**	**296 459**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	-1 772	296 459
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**-1 772**	**296 459**

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	2 038	1 216
		2 038	**1 216**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	8	71 339	209 881
Fordringar hos koncernföretag	9	8 855 347	7 788 373
		8 926 686	**7 998 255**
Summa anläggningstillgångar		**8 928 724**	**7 999 461**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	0	91
Övriga fordringar	10	41 917	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 181	2 084
Summa kortfristiga fordringar		**44 098**	**3 446**
Kassa och bank	11	308 741	278 817
Summa omsättningstillgångar		**352 839**	**282 262**
Summa tillgångar		**9 281 563**	**8 280 964**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 258 675	7 962 215
Årets resultat		-1 772	296 459
		9 256 903	**8 258 675**
Summa eget kapital		**9 256 928**	**8 258 700**
Obeskattade reserver		**7 514**	**7 136**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 168	5 290
Aktuella skatteskulder			3 951
Övriga kortfristiga skulder		6 062	2 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 891	3 388
Summa kortfristiga skulder		**17 121**	**15 129**
Summa eget kapital och skulder		**9 281 563**	**8 280 964**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**25**	**4 034 645**	**4 034 670**
Periodens resultat		296 459	296 459
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		**296 459**	**296 459**
Transaktioner med ägare			
Erhållna aktieägartillskott		3 927 570	**3 927 570**
		3 927 570	**3 927 570**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**25**	**8 258 675**	**8 258 700**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**25**	**8 258 675**	**8 258 700**
Periodens resultat		-1 772	-1 772
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		**-1 772**	**-1 772**
Transaktioner med ägare			
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	**1 000 000**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**25**	**9 256 903**	**9 256 928**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38 058	-31 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		334	115
Avskrivningar		334	115
Erlagd ränta		-29 826	-26 264
Erhållen ränta		388 189	333 205
Betald skatt		-41 779	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**278 859**	**275 137**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-3 830	4 536
Förändringar av rörelseskulder		-5 936	-5 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**280 966**	**273 800**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-1 156	-1 331
Lämnade aktieägartillskott		-300 010	-135 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-301 166**	**-136 992**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000	3 927 570
Erhållna och lämnade koncernbidrag		40 743	28 834
Förändring av fordringar mot koncernföretag		-990 620	-1 508 324
Amortering av skulder till ägare[1]			-2 306 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**50 124**	**142 009**
Årets kassaflöde		**29 924**	**278 817**
Likvida medel vid årets början		278 817	0
Likvida medel vid årets slut		**308 741**	**278 817**

1) Utav aktieägartillskott 2023 avser 2 306 072 tkr konvertering av aktieägarlån.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Käpan Fastigheter AB, organisationsnummer 559343-3443 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla 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 20 maj 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 20 maj 2025.

Koncernredovisningens omfattning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Käpan Fastigheter AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag), se not moderbolaget 8. Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget.

Koncernredovningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS Redovisningsstandarder (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committée per 31 december 2024. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernbokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inte annat anges.

Förvärv

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna för delas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten (se underrubrik skatter), utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisnings principer

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Se även not 3.

Resultaträkning

Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över kontraktsperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme.

Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Rena rabatter som hänför sig till inflyttningstillfället belastar den period de avser.

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser bland annat taxebundna kostnader, underhålls kostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser bland annat kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Övriga externa kostnader

Övriga kostnader avser främst central administration. Dessa klassificeras som kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering. Den del av koncernens administrationskostnader som avser fastighetsförvaltning fördelas ut till respektive fastighetsägande dotterbolag och redovisas som förvaltningsarvode i koncernens driftnetto.

Personalkostnader

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen innehar endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån, derivat för att säkra ränterisk samt leasing och tomträttsavgälder. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Leasingavtal

Käpan Fastigheter innehar en tomträtt, vilka anses ur ett redovisningsperspektiv utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 52 mkr (52 mkr). Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Övriga leasingavtal består av fordon. En nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld hänförlig till tomträtter redovisas i balansräkningen. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. En långfristig skuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2. När moderbolaget är leasetagare innebär detta att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträttsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 1 forts.

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.

Skatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 2024 20,6 procent. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då justering sker för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt inkluderar även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

I koncernredovisningen värderar Kåpan Fastigheter förvaltningsfastigheter och derivat instrument (ränteswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning som orealiserad värdeförändring. Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen, vilket innebär att värdeförändringarna inte påverkar beskattningen.

Vid tillgångsförvärv av andelar i dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. 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.

Pågående projekt

Nybyggnadprojekt redovisas till anskaffningsvärde dvs nedlagda kostnader per balansdagen. Vid färdigställande värderas förvaltningsfastigheten till verkligt värde enligt princip ovan. Vid till- och ombyggnader beaktas nedlagda kostnader och eventuella ekonomiska fördelar av dessa i kalkylen vid värderingstillfället.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärdet, med tillägg för transaktionskostnader förutom derivat som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas exklusive transaktionskostnader.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Derivat

Derivat (ränteswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2 i enlighet med IFRS 13. Ränteswappar nyttjas i koncernen för att hantera ränterisk. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar enligt verkligt värde på ränteswapparna, redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring derivat.

Tillgångar

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 effektivräntе-metoden. 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. 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.

Skulder

Koncernens skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Räntebärande skulder med längre löptid värderas till upplupet anskaffningsvärde där eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp, exkl eventuella transaktionskostnader, och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den eventuella effekten redovisas då i resultaträkningen som en räntekostnad. 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.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordringens eller tillgångens förväntade återstående löptid. Metoden för kundfordringar, hyresfordringar och övriga fordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsenligt påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Under 2027 kommer troligen ny standard IFRS 18 att träda i kraft och ersätta IAS 1. Bolaget utreder effekten av denna standard på bolagets rapportering men bedömningen är att bolaget kommer påverkas av denna ändring.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Käpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

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 med utgångspunkt utifrån det faktiska behov som föreligger. Fastigheterna har vid årsskiftet värderats av oberoende externt värderingsbolag.

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drift och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner som inhämtas genom marknadsdata och externa värderare information om transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan ha en fördröjning jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan. Orsaken är att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och att en köpare också ofta har ett längre innehavsperspektiv.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Not 4 Hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade intäkter inom 1 år	912 493	903 250
Avtalade intäkter 1-2 år	763 156	653 501
Avtalade intäkter 2-3 år	606 308	481 608
Avtalade intäkter 3-4 år	359 015	326 914
Avtalade intäkter 4-5 år	262 146	169 478
Avtalade intäkter senare än 5 år	501 365	523 191
	3 406 484	**3 057 941**

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

Den kontrakterade årshyran, uppgick vid årsskiftet till 1 036 mkr (935) i koncernen.

För kommersiella hyreskontrakt sker hyresbetalning i största grad kvartalsvis i förskott. Kontrakten är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul som innebär en årlig uppräkning av hyran.

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,3).

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Drift	-156 360	-152 740
Underhåll	-83 154	-51 930
Förvaltningsadministration	-36 399	-37 355
Fastighetsskatt	-47 792	-47 029
	-327 705	**-289 053**
Övriga externa kostnader		
Övriga externa kostnader	-12 419	-14 437
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-1 065	-459
	-13 484	**-14 896**
Personalkostnader		
Personalkostnader	-36 140	-15 592
Omfördelade personalkostnader till förvaltningsadministration	11 378	6 215
	-24 762	**-9 377**
Summa	**-365 951**	**-313 327**

Not 6 Arvode till revisor

	2024	2023
Revisionsuppdrag, KPMG	1 907	1 400
Revisionsuppdrag, EY	0	450
Skatterådgivning, KPMG	5	0
Övriga tjänster, KPMG	383	0
Summa	**2 295**	**1 850**

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Anställda och personalkostnader koncernen		
Medelantal anställda	19	9
Kvinnor	12	7
Män	7	2
Varav män	37%	22 %

	2024	2023
Lönekostnader koncernen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	-2 900	-2 781
– Sociala avgifter	-955	-1 013
– Pensionskostnader	-525	-576
Summa	**-4 379**	**-4 370**
Övriga anställda		
– Löner och andra ersättningar	-19 372	-7 126
– Sociala avgifter	-7 143	-2 652
– Pensionskostnader	-3 015	-1 071
Summa	**-29 530**	**-10 849**
Övriga personalkostnader	-2 231	-373
Summa	**-2 231**	**-373**
Summa personalkostnader	**-36 140**	**-15 592**

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	7 290	912
Summa finansiella intäkter	**7 290**	**912**

Finansiella kostnader	**2024**	**2023**
Räntekostnader till kreditinstitut	-173 911	-217 258
Övriga finansiella kostnader	-10 797	-17 325
Summa finansiella kostnader	**-184 709**	**-234 583**

Finansiella kostnader avser räntekostnader vilka hänförs huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, räntekostnader på derivat vilka är värderade till verkligt värde samt övriga finansiella kostnader som främst avser periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal. Räntekostnader hänförliga till derivat som värderas till verkligt värde uppgår till 129 781 tkr (114 703).

Not 9 Leasingkostnader

	2024	2023
Räntekostnad på leasingskulder	1 700	1 700
Summa	**1 700**	**1 700**

Leasingskulder avser tomträttsavgäld.

Not 10 Skatt

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

	2024	2023
Aktuell skatt	-29 244	-42 492
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 271	7 259
Uppskjuten skatt	11 282	-7 377
Redovisad skatt	**-22 233**	**-42 610**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	287 584	-427 626
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-59 242	88 091
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 271	7 259
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 226	-1 086
Ej skattepliktiga intäkter	7 157	113
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	33 664	-
Effekt av övergång till räkenskapsenliga avskrivningar	1 142	-15 669
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler	-9 869	-47 690
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	25	99
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-894	-395
Temporära skillnader avseende fastigheter	-4 070	-57 663
Temporära skillnader avseende derivat	22 442	23 740
Temporära skillnader avseende underskottsavdrag	70	15 734
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-7 158	-35 504
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-19 638
Redovisad skatt	**-22 233**	**-42 610**

Not 10 forts.

Uppskjuten skatt	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatt fastigheter	-139 707	-135 636
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-64 968	-57 810
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	16 169	16 100
Uppskjuten skatt derivat	853	-21 588
Uppskjuten skatt övrigt	-5	-5
Summa	**-187 657**	**-198 939**

Totala underskottsavdrag uppgår till 78 mkr (79). Uppskjuten skattefordran har aktiverats för samtliga underskottsavdrag.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Novier Property Advisors AB, per 2024-12-31. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 9,0 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,4 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. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. 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, mkr	2024	2023
Ingående redovisat värde	**13 560**	**14 033**
Förvärv	0	0
Investeringar	217	218
Orealiserade värdeförändringar	-35	-691
Utgående redovisat värde	**13 742**	**13 560**

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden och avser en uppskattning av vad det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala. 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.

		2024-12-31	2023-12-31
Känslighetsanalys	**Förändring**	**Värdepåverkan (mkr)**	**Värdepåverkan (mkr)**
Hyresvärde	+/-5 %	939 / -939	823 / -984
Kalkylränta	+/-0,25 %	-300 / 380	-267 / 118
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %	-620 / 686	-684 / 602

Not 11 forts.

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 13 742 mkr (13 560). Värdeförändringen för fastigheter uppgår till -35 mkr (-691). De orealiserade värdeförändringarna som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94 procent (94). Utav fastighetsbeståndets värde avser 266 mkr (199) pågående nyproduktionsprojekt. Dessa är värderade till verkligt värde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader. Käpan Fastigheter har vid årsskiftet projekt under nybyggnation med en bedömd total investering om 459 mkr varav 325 mkr återstår att investera.

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 914	1 941
Årets anskaffningar	2 642	4 915
Omklassificeringar	-	-1 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 556**	**4 914**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-459	-1 620
Årets avskrivningar	-1 065	-459
Omklassificeringar	-	1 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 524**	**-459**
Utgående redovisat värde	**6 032**	**4 456**

Kategori 2024	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	7 350	34	502	348	96 %	282	3,9–8,4 %	5,1 %
Offentliga hyresgäster	2 938	12	240	130	94 %	163	3,9–7,8 %	5,6 %
Statliga myndigheter	2 914	9	238	160	96 %	136	5,0–8,6 %	5,6 %
Övriga kontor m.m.	274	4	29	9	59 %	28	5,9–9,0 %	6,4 %
	13 476	**59**	**1 009**	**648**	**94 %**	**609**	**3,9–9,0 %**	**5,4 %**
Pågående projekt	**266**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totalt	**13 742**	**61**	**1 009**	**648**	**94 %**	**609**	**0**	**5,4 %**

Kategori 2023	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Budgeterat driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	7 301	34	505	328	96 %	283	3,8–8,4 %	5,2 %
Offentliga hyresgäster	2 872	12	236	127	94 %	164	3,9–7,9 %	5,6 %
Statliga myndigheter	2 883	9	233	154	95 %	137	5,1–8,6 %	5,6 %
Övriga kontor m.m.	305	4	27	7	45 %	28	6,0–9,0 %	6,5 %
	13 361	**59**	**1 001**	**616**	**94 %**	**612**	**3,8–9,0 %**	**5,4 %**
Pågående projekt	**199**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totalt	**13 560**	**61**	**1 001**	**616**	**94 %**	**612**	**0**	**5,4 %**

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	52 308	34 952
Förändring av befintliga avtal		17 356
Utgående balans	**52 308**	**52 308**

Förfallostrukturen nedan visar när koncernens tomträttsavtal kommer att omförhandlas. Beloppen avser tomträttsavgäld enligt gällande avtal.

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	-	-
2–5 år	-	-
Senare än 5 år	1 700	1 700

Not 14 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	104 797	220 041
Värdeförändringar i resultatet	-108 940	-115 244
Utgående redovisat värde	**-4 143**	**104 797**

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.

Not 14 forts.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2024	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	1 145	-
Kundfordringar	-	2 854
Övriga fordringar	-	62 047
Likvida medel	-	315 789
Summa	**1 145**	**380 691**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	5 222 877
Derivat	5 288	-
Leverantörsskulder	-	73 463
Övriga skulder	-	26 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	15 599
Summa	**5 288**	**5 338 469**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2023	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	104 797	-
Kundfordringar	-	2 113
Övriga fordringar	-	57 093
Likvida medel	-	313 728
Summa	**104 797**	**372 933**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	6 300 756
Leverantörsskulder	-	62 685
Övriga skulder	-	45 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	254 820
Summa	**0**	**6 719 385**

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.

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 084	45 104
Skattefordringar	1 404	-
Övrigt	30	2 755
Redovisat värde	**61 518**	**47 859**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt	-	-
Förbetald fastighetsskatt	-	-
Förutbetalda driftskostnader	7 959	5 151
Periodiserade hyresrabatter	1 934	2 194
Förutbetalda kostnader projekt	-	-
Förutbetald hyra	430	407
Övrigt	1 944	1 482
Redovisat värde	**12 267**	**9 234**

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	315 789	313 728
Redovisat värde	**315 789**	**313 728**

Not 18 Finansiella risker

Kreditrisk	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	4 263	1 729
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	15	164
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	239	166
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-1 567	635
Summa kundfordringar	**2 950**	**2 694**
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-581	-348
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	581	348
Årets reserveringar	-96	-581
Realiserade kundförluster		
Summa reservering osäkra kundfordringar	**-96**	**-581**
Utgående redovisat värde	**2 854**	**2 113**

Leasingskulderna är tomträttsavgälder som ses som eviga samt leasingbilar.

De kortfristiga skulderna till kreditinstitut har under första kvartalet 2025 refinansierats och klassificeras numer som långfristiga skulder till kreditinstitut.

Koncernens räntebärande skulder består av säkerställda banklån. De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare är likartade i de olika låneavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om 1,75 ggr, soliditet om minst 30 procent och en belåningsgrad om maximalt 60 procent. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga åtaganden.

I nedan tabell specificeras villkoren och ränteförfallostrukturen för de räntebärande skuld.

Ränteförfallostruktur, 2024	Ränteförfall	Andel
0-1 år	3 622 877	69 %
1-2 år	600 000	11 %
2-3 år	500 000	10 %
3-5 år	500 000	10 %
Summa	**5 222 877**	**100 %**

Ränteförfallostruktur, 2023	Ränteförfall	Andel
0-1 år	4 300 757	60 %
1-2 år	900 000	13 %
2-3 år	0	0 %
3-5 år	1 100 000	15 %
Summa	**6 300 757**	**100 %**

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

Löptidsanalys, 2024	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	1 825 437	1 741 720	2 094 851		**5 662 008**
Leasingskuld	2 506	6 637	3 400	43 808	**56 351**
Leverantörsskulder	73 463				**73 463**
Övriga kortfristiga skulder	26 531				**26 531**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 983				**232 983**
Summa	**2 160 919**	**1 748 357**	**2 098 251**	**43 808**	**6 051 335**

Löptidsanalys, 2023	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	3 928 139	2 372 617			**6 300 756**
Leasingskuld	2 303	6 059	3 400	43 808	**55 570**
Leverantörsskulder	62 685				**62 685**
Övriga kortfristiga skulder	45 555				**45 555**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 820				**254 820**
Summa	**4 293 502**	**2 378 676**	**3 400**	**43 808**	**6 719 386**

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 Käpan fastigheter
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Käpan 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

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

forts.

Likviditetsrisk

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

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 har under året fått kapitaltillskott från ägaren som använts till att amortera ner räntebärande skulder vilket minskar skulden och minskar finansieringsrisken. 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, denna begränsas genom förskottsfakturering av hyror och genom att hyresgästerna har stark anknytning till svenska staten. 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 att begränsa andelen ränta med rörlig ränta. Detta hanteras genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras. Vid årsskiftet var 48 procent av de räntebärande skulderna säkrade genom räntederivat.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld fastighetstransaktioner	1 189	1 189
Moms	24 029	43 453
Skuld personalkostnader	1 314	913
Övriga poster	-	-
Redovisat värde	**26 531**	**45 555**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	5 932	909
Upplupna driftkostnader	12 378	10 673
Upplupna räntor	9 619	41 553
Förutbetalda hyresintäkter	198 745	195 117
Övriga poster	6 309	6 567
Redovisat värde	**232 983**	**254 819**

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 300 757	-1 077 880	5 222 877
Skulder till ägarbolag	-	-	-
	6 300 757	**-1 077 880**	**5 222 877**

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 187 146	-886 389	6 300 757
Skulder till ägarbolag	3 127 570	-3 127 570	-
	10 314 716	**-4 013 959**	**6 300 757**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar (mkr)	5 223	6 906
	5 223	**6 906**

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 23 Transaktioner med närstående

Bolag	2024	2023
Långfristiga skulder till Käpan Tjänstepension	-	-

Under 2023 har ägarlånen till Käpan Tjänstepension löst genom konvertering till aktieägartillskott. Under 2024 har endast aktieägartillskott erhållits från Käpan Tjänstepension. För ersättningar till ledande befattningshavare se not 7.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Nybyggnadsprojektet på fastigheten Östra Sälen 6:10 i Sälen färdigställdes i januari och den 1 april invigdes Sälens nya polishus.

I mars genomfördes en refinansiering av banklån på 1 668 mkr. Därmed har samtliga räntebärande skulder en löptid på minst två år.

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1999:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS redovisningsstandarder 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 kontroll 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

	2024	2023
Anställda och personalkostnader moderbolaget		
Medelantal anställda	19	9
Kvinnor	12	7
Män	7	2
Varav män	37%	22%
Lönekostnader moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	-2 900	-2 781
– Sociala avgifter	-955	-1 013
– Pensionskostnader	-525	-576
Summa	**-4 379**	**-4 370**
Övriga anställda		
- Löner och andra ersättningar	-19 372	-7 126
- Sociala avgifter	-7 143	-2 652
- Pensionskostnader	-3 015	-1 071
Summa	**-29 530**	**-10 849**
Övriga personalkostnader	-2 231	-373
Summa	**-2 231**	**-373**
Summa personalkostnader	**-36 140**	**-15 219**

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag	-438 553	-
	-438 553	**0**

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2024	2023
Ränteintäkter	6 307	277
Ränteintäkter koncernbolag	457 993	334 032
Summa finansiella intäkter	**464 300**	**334 309**

Not 4 forts.

Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnader koncernbolag	-29 812	-21 545
Övriga finansiella kostnader	-14	-4 719
Summa finansiella kostnader	**-29 826**	**-26 264**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring periodiseringsfond	0	-5 774
Förändring avskrivningar utöver plan	-378	0
Erhållna koncernbidrag	86 587	28 834
Lämnade koncernbidrag	-45 844	0
	40 366	**23 060**

Not 6 Skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-	-2 727
Uppskjuten skatt	-	-
Redovisad skatt	**-**	**-2 727**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	436 781	299 187
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6 %	-89 977	-61 633
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11	7
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-500	-602
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-39	-5
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	90 504	58 664
Övriga skattemässiga justeringar	-	842
Redovisad skatt	**0**	**-2 727**
Effektiv skattesats	0,0 %	-0,9 %

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 331	-
Årets anskaffningar	1 156	1 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 487	1 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-115	-
Årets avskrivningar	-334	-115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-449	-115
Utgående redovisat värde	2 038	1 216

Not 8 Andelar i koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 881	74 221
Aktieägartillskott	119 100	135 660
Årets nedskrivningar	-438 553	-
Utgående redovisat värde	71 339	209 881

Moderbolagets direktägda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital 2024	Redovisat värde 2024	Eget kapital 2023	Redovisat värde 2023
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	559343-3468	Stockholm	100 %	1 156	1 156	107 545	140 047
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	559115-3696	Stockholm	100 %	73	73	11 646	50
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	559370-8893	Stockholm	100 %	54 612	69 701	67 024	69 701
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	559370-8901	Stockholm	100 %	48	408	25	83
Utgående redovisat värde				174 709	71 339	186 240	209 881

Moderbolagets indirektägda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2024-12-31	Ägarandel 2023-12-31
Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	559343-3450	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	559348-5153	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken KB	969676-9570	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 2 AB	559252-4747	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB	559105-7806	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Pilen AB	559105-7939	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 3 AB	559162-1346	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	100	100
Kåpan Fastigheter 4 AB	559162-1353	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	559348-5179	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Vänersborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Västberga AB	556760-9465	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 11 AB	559225-6852	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigh Lillängen 2:1 AB	559179-0190	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Importen 4 AB	556685-1233	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Mekanikern 1 AB	556866-8130	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	559348-5203	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB	559348-5211	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	100	100

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

Not 6 forts.

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2024-12-31	Ägarandel 2023-12-31
Kåpan Fastigheter Kristianstad 4:45 AB	559260-1842	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Fastlandium AB	559348-5237	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Nannylund 1 AB	556974-7792	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigh Transporten 2 AB	556688-0257	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	559348-5286	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighets-holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB	556688-0265	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Presidenten 1 AB	556688-0216	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Adjunkten 1 AB	556688-0281	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Karolinen 2 AB	556669-8394	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
KB Fjolner 21	969621-9501	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	559348-5062	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighets-holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB	559260-1818	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Wattfång 21 AB	559260-1834	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Samuel 2 AB	556720-6346	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Härnösand AB	556591-7126	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Svedala AB	556709-7455	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Järnvägsstationen AB	559358-4096	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Mäsen AB	559358-4104	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Guldsmeden AB	559358-4112	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Hovrätten AB	559358-4120	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB	556761-8953	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 5 AB	559278-2881	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 1 AB	559252-4762	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 5 AB	559371-2853	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 4 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Kalmar Mjölnaren 4 AB	559370-8919	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 5 AB	100	100

Not 9 Fordringar hos koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristigt		
Ingående bokfört värde	7 786 374	6 279 189
Tillkommande fordringar	2 810 772	1 509 185
Avgående fordringar	-1 562 889	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 036 257	7 788 374
Utgående redovisat värde	**9 036 257**	**7 788 374**

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristigt		
Ingående bokfört värde	91	1 033
Tillkommande fordringar		
Avgående fordringar	-91	-942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	91
Utgående redovisat värde	**0**	**91**

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	41 914	500
Övriga fordringar	3	1
	41 917	**501**

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	308 741	278 817
Redovisat värde	**308 741**	**278 817**

Not 12 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Antal aktier uppgår vid årsskiftet till 25 000 och aktiens kvotvärde är 1 kr. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till Rapport över förändring av eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 13 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag Kåpan Tjänstepensionförening.

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

	2024	2023
Försäljning (tkr)	27 529	16 202
Inköp (tkr)	-1 054	-259
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	-	91
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	9 036 257	7 788 374

Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	2024
Balanserat resultat	9 258 675 186
Årets resultat	-1 772 115
	9 256 903 071
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	9 256 903 071
	9 256 903 071

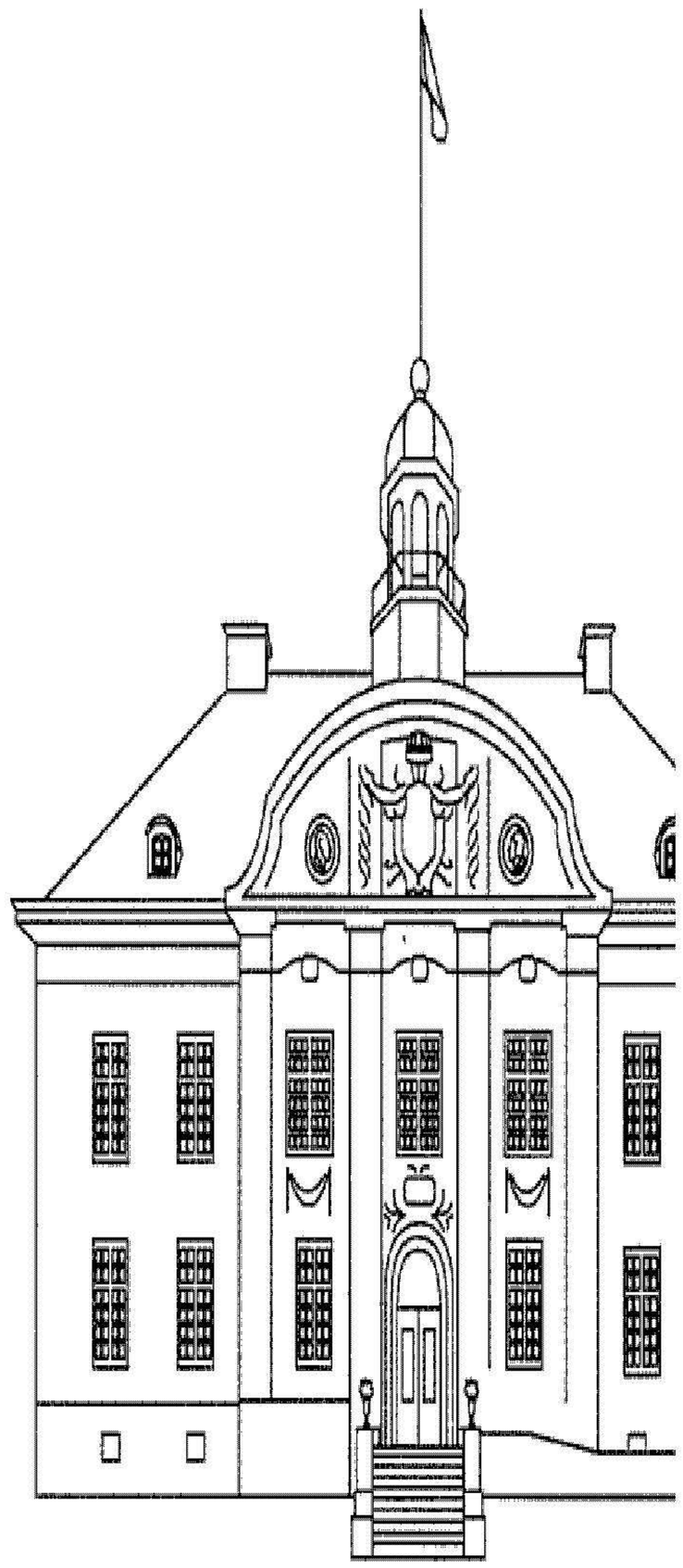
Not 15 Definitioner

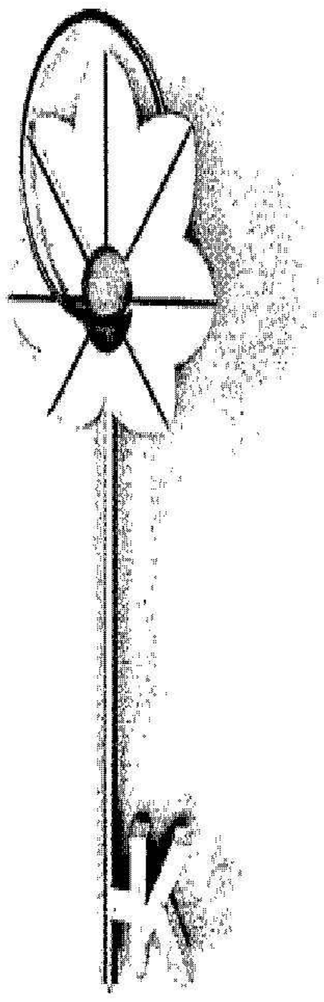
Belåningsgrad

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

Soliditet

Definieras som eget kapital adderat med ägarlånen, i relation till balansomslutningen.





STOCKHOLM DEN 20 MAJ 2025

Gunnar Balsvik
STYRELSEORDFÖRANDE

Cecilia Vestin
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anna Wiman
STYRELSELEDAMOT

Thomas Holm
STYRELSELEDAMOT

Lars Fresker
STYRELSELEDAMOT

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 maj 2025

KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder 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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15–36 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–14. 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 Redovisningsstandarder 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

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 20 MAJ 2025

KPMG AB

Marc Karlsson

AUKTORISERAD REVISOR

Transaktion 09222115557547204733 Signerat CV, MK, GB, AW, LF, TH

KÅPAN
FASTIGHETER

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

Transaktion 09222115557354204733 Signerat CK MK GB AW LF TH

Verifikat

Transaktion 09222115557547204733

Dokument

Kåpan Fastigheter Årsredovisning 2024
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2025-05-20 06:49:31 CEST (+0200) av Albert Olofsson (AO)
Färdigställt 2025-05-20 12:45:16 CEST (+0200)

Initierare

Albert Olofsson (AO)
Kåpan Fastigheter AB
albert.olofsson@kapanfastigheter.se

Signerare

Cecilia Vestin (CV)
Personnummer 770914-3221
cecilia.vestin@kapanfastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Maria Elisabet Vestin"
Signerade 2025-05-20 12:44:31 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARLSSON"
Signerade 2025-05-20 12:45:16 CEST (+0200)

Gunnar Balsvik (GB)
Personnummer 590618-0111
gunnar@balsvik.com
+46705843438

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Balsvik"
Signerade 2025-05-20 09:08:02 CEST (+0200)

Anna Wiman (AW)
Personnummer 850206-7500
anna.wiman@kapan.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Wiman"
Signerade 2025-05-20 08:30:41 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557547204733

Lars Fresker (LF)
Personnummer 630127-8211
lars.fresker@ofr.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Fresker"
Signerade 2025-05-20 09:25:33 CEST (+0200)

Thomas Holm (TH)
Personnummer 801126-0372
thomas.holm@handelsfastigheter.se
+46709436800

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Holm"
Signerade 2025-05-20 11:54:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify