

Årsredovisning

för

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB

556688-0265

Räkenskapsåret

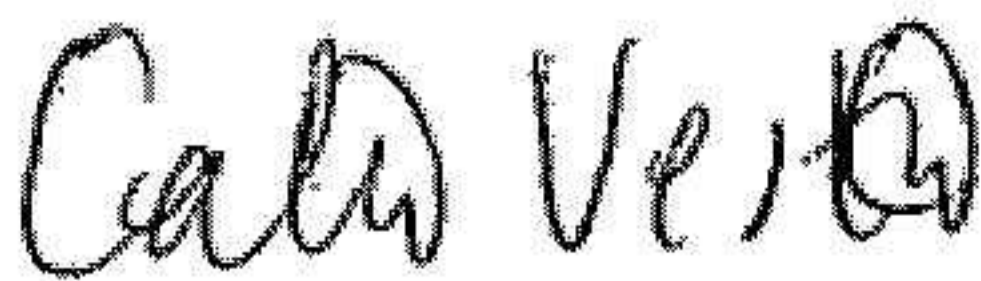
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Cecilia Vestin

Årsredovisning

för

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB

556688-0265

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-19

Styrelsen för Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer att påverka bolagets verksamhet men positiva förändringar syns bland annat med sänkta styrräntor under 2024. Under 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av verksamheten att ske.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 gällande risker och riskhantering.

Hållbarhetsupplysningar

Avseende information hållbarhet hänvisas till moderbolagets, Kåpan Fastigheter AB org.nr 559343-3443, årsredovisning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB, org.nr 559348-5286, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	167 330	158 019	143 546	142 268	147 309
Resultat efter finansiella poster	7 447	-78 105	-301 814	57 240	55 438
Balansomslutning	1 637 816	1 603 670	1 714 140	848 580	854 418
Justerat eget kapital	204 080	170 350	12 448	159 552	113 750
Soliditet (%)	12,5	10,6	0,7	18,8	13,3

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 975 162
årets vinst	30 728 613
	33 703 775
disponeras så att	
i ny räkning överföres	33 703 775
	33 703 775

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	167 330	158 019
Övriga rörelseintäkter		130	2 992
		167 460	161 011
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-33 820	-31 797
Underhåll		-26 215	-12 821
Förvaltningsadministration		-7 648	-7 744
Fastighetsskatt		-6 338	-6 338
Driftsnetto		93 439	102 311
Övriga externa kostnader	6, 7	-39	-696
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 047	-123 573
Rörelseresultat		65 353	-21 958
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	62	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-57 967	-56 272
Resultat efter finansiella poster		7 448	-78 105
Bokslutsdispositioner	10	-3 780	-34 421
Resultat före skatt		3 668	-112 526
Skatt på årets resultat	11	27 061	17 767
Årets resultat		30 729	-94 759

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat		30 729	-94 759
Årets totalresultat		30 729	-94 759

2025071609208



Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

1 603 861

1 596 673

1 603 861

1 596 673

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

17

29 047

0

29 047

0

Summa anläggningstillgångar

1 632 908

1 596 673

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och hyresfordringar

330

414

Övriga fordringar

2 346

4 331

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 232

2 253

4 908

6 998

Summa omsättningstillgångar

4 908

6 998

SUMMA TILLGÅNGAR

1 637 816

1 603 671

2025071609209



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13, 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	15	117 364	120 339
		117 464	120 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 975	94 759
Årets resultat		30 729	-94 759
		33 704	0
Summa eget kapital		151 168	120 439
Obeskattade reserver	16	66 640	62 861
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	0	1 548
Summa avsättningar		0	1 548
Långfristiga skulder	18		
Skulder till koncernföretag	7	1 346 721	1 359 618
Summa långfristiga skulder		1 346 721	1 359 618
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 777	8 833
Aktuella skatteskulder		4 062	833
Övriga skulder		4 719	6 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	45 729	42 687
Summa kortfristiga skulder		73 287	59 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23	1 637 816	1 603 671

2025071609210

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	124 133	78 921	-213 288	-10 134
Omföring av föregående års resultat			-213 288	213 288	0
Förändring av redovisat värde uppskrivningsfond		-3 794	3 794		0
Årets resultat				-94 759	-94 759
Transaktion med ägare					
Erhållna aktieägartillskott			225 331		225 331
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	120 339	94 759	-94 759	120 439
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	120 339	94 759	-94 759	120 439
Omföring av föregående års resultat			-94 759	94 759	0
Förändring av redovisat värde uppskrivningsfond		-2 975	2 975		0
Årets resultat				30 729	30 729
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	117 364	2 976	30 729	151 168

Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Akkumulerade aktieägartillskott, som är ovillkorade, uppgår till 662 159 tkr (662 159 tkr).

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		65 353	-21 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	28 047	123 573
Erhållen ränta		62	125
Erlagd ränta		-56 577	-55 887
Betald inkomstskatt		-305	-19 488

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

36 580 26 365

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		2 090	3 459
Förändring av kortfristiga skulder		9 460	47 841

Kassaflöde från den löpande verksamheten

48 130 77 665

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 234	-32 944
--	--	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-35 234 -32 944

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till koncernföretag		-12 896	-270 051
Erhållna aktieägartillskott		0	225 330

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 896 -44 721

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Not 1 Allmänna upplysningar

Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB med org.nr 556688-0265 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB org.nr 559348-5286, med säte i Stockholm.

Kåpan Fastigheter AB, org.nr 559343-3443 med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisning

Årsredovisningen för bolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Den funktionella valutan för bolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med RFR2 kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av RFR2, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Resultaträkning

Hyresintäkter - Operationella leasingavtal

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

Hyresintäkter redovisas linjärt i bolagets resultaträkning baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontrollen övergår till köparen från säljaren. Bedömning av när kontrollen har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

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

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier samt anslutningsavgifter	5-10 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets längd.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga fordringar och skulder.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

I denna kategori ingår lånefordringar, kundfordringar och hyresfordringar samt övriga fordringar. Dessa redovisas initialt till det upplupet anskaffningsvärde. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering.

Leasingkostnader - Operationella leasingavtal

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

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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 det lägsta av bokfört värde och verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknads- och ränterisk

Ränterisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Kreditrisk

Avser risken att motparter inte kan fullfölja sina åtaganden vilket främst avser bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Detta analyseras löpande samtidigt som en stor andel av hyresgästerna utgörs av olika myndigheter med god kreditvärdighet.

Not 5 Hyresintäkter

	2024	2023
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	162 223	165 385
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	318 730	296 993
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	44 221	40 656
	525 174	503 034

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 162,2 mkr (165,4 mkr) i bolaget. Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter har uppgått till 10 828 tkr (9 530 tkr) under året. 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 uppräknings av hyran.

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (3,0).

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har koncernrelationer med Kåpan Fastigheter AB. Via Kåpan Fastigheter AB har bolaget även en närståenderelation med Kåpan Tjänstepensionsförening. Bolaget har under året köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Kåpan Fastigheter AB.

Prissättningen på tjänster har skett till marknadsmässiga priser.

Inga ersättningar till ledande befattningshavare har utbetalats.

	2024	2023
Inköp	-5 542	-3 533
Långfristiga skulder till koncernföretag	-1 346 721	-1 359 618
	-1 352 263	-1 363 151

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	62	125
	62	125

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-57 949	-56 125
Övriga räntekostnader	-18	-147
	-57 967	-56 272

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-5 719	-12 026
Förändring av överavskrivningar	1 939	-22 395
	-3 780	-34 421

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 534	-7 432
Uppskjuten skatteintäkt	30 596	25 199
Totalt redovisad skatt	27 061	17 767

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 668		-112 525
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-756	20,6	23 180
Ej avdragsgilla kostnader		-3		-19 395
Ej skattepliktiga intäkter		67		14
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-218		-114
Övergång till räkenskapsenlig avskrivning inventarier		0		-3 540
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler		-8 510		-3 323
Temporära skillnader av fastigheter		36 481		23 072
Redovisad effektiv skatt		27 061		19 894

2025071609220

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 687 688	1 674 061
Förvärv/aktiveringar under året	43 898	13 627
Ingående uppskrivningar	181 513	181 513
Återföring uppskrivningar pga nedskrivningar	-3 434	0
Ingående nedskrivningar	-211 054	-116 017
Årets nedskrivningar	-6 738	-95 037
Årets återföring nedskrivningar	8 953	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-197 758	-174 033
Årets avskrivning enligt plan	-22 131	-23 725
	1 480 936	1 460 388
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 801	49 801
	49 801	49 801
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 132	6 132
Förvärv/aktiveringar	1 154	0
Ingående avskrivningar	-1 793	-1 486
Årets avskrivning enligt plan	-307	-307
	5 188	4 340
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	54 781	53 304
Förvärv/aktiveringar	0	1 477
Ingående avskrivningar	-26 311	-21 807
Årets avskrivning enligt plan	-4 391	-4 504
	24 080	28 470
Pågående ny, till- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	53 673	35 834
Aktiveringar under året	-45 052	-13 627
Investeringar under året	41 905	31 467
Kostförd andel av pågående projekt	-6 670	0
	43 856	53 674
Utgående värde förvaltningsfastigheter	1 603 861	1 596 673
Verkligt värde fastigheterna	1 737 000	1 710 500

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden är 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drifts- och underhållskostnaderna har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat op extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav.

Värdering har skett enligt IFRS 13s värderingshierarki, nivå 3 (indata för tillgången eller skulden som inte baserats på observerbara marknadsdata).

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

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

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 975 162
årets vinst	30 728 613
	33 703 775
disponeras så att	
i ny räkning överföres	33 703 775
	33 703 775

Not 15 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	120 339	124 133
Upplösning uppskrivningsfond		0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 975	-3 794
Belopp vid årets utgång	117 364	120 339

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond	46 185	40 466
Ackumlerade överavskrivningar	20 456	22 395
	66 640	62 861

Not 17 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Uppskjutna temporära skillnader fastigheter	59 497	29 673
	59 497	29 673
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten temporära skillnader uppskrivningsfond	-30 449	-31 221
	-30 449	-31 221
Totalt uppskjuten skatt	29 047	-1 548

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning :		
1-5 år efter balansdagen	1 346 721	1 359 618
Senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	1 346 721	1 359 618

Långfristiga skulder inkluderar även avräkningskonto som bedöms som långfristig.

2025071609223

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppupna räntekostnader	1 775	385
Förutbetalda hyror	40 039	38 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 915	3 565
	45 729	42 687

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag:		
Fastighetsinteckningar	774 441	951 080
	774 441	951 080

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	28 047	123 573
	28 047	123 573

2025071609224

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Vestin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550171135

Dokument

2025071609227

**1410-556688-0265 Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB
för 20240101-20241231**

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-06-23 13:08:07 CEST (+0200) av Albert
Olofsson (AO)

Färdigställt 2025-06-28 10:47:08 CEST (+0200)

Initierare

Albert Olofsson (AO)

Kåpan Fastigheter AB

albert.olofsson@kapanfastigheter.se

Signerare

Cecilia Vestin (CV)

Kåpan Fastigheter AB

Personnummer 770914-3221

cecilia.vestin@kapanfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Maria Elisabet Vestin"

Signerade 2025-06-27 11:02:14 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)

KPMG AB

Personnummer 800502-2051

marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARC KARLSSON"

Signerade 2025-06-28 10:47:08 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB, org. nr 556688-0265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kåpan Fastigheter Sverige Rätten ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor