

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

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

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

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

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

Framtida utveckling

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

stälts på årsstämma den 31/5 2024.

Årsstämman beslutade att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

[Signature] 3/6 2024

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	18 427 720
Årets resultat	<u>231 718</u>
	18 659 438

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>18 659 438</u>
	18 659 438

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

Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		20 117	18 340
Övriga rörelseintäkter		110	0
Fastighetskostnader		-6 279	-6 526
Driftöverskott		13 948	11 813
Avskrivningar		-1 509	-1 132
Bruttoresultat	2	12 440	10 681
Central administration och marknadsföring		-76	-12
Rörelseresultat	3	12 364	10 669
<u>Finansiella poster</u>	4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 037	3 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 486	-3 879
Resultat efter finansiella poster		11 915	10 522
Koncernbidrag		-11 536	-3 488
Skatt på årets resultat	5	-148	-1 469
Årets resultat		232	5 565

2024060715599

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	36 476	35 506
Summa anläggningstillgångar		36 476	35 506
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		0	11
Fordringar hos koncernföretag		185 420	176 328
Övriga fordringar		575	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257	136
Summa omsättningstillgångar		186 253	176 931
SUMMA TILLGÅNGAR		222 729	212 437

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		18 428	12 863
Årets resultat		232	5 565
Summa eget kapital		18 779	18 548
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	6 441	6 293
Summa avsättningar		6 441	6 293
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Depositioner		750	780
Skulder till kreditinstitut	9	179 349	179 194
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		969	713
Skulder till koncernföretag		12 228	4 168
Aktuella skatteskulder		215	143
Övriga kortfristiga skulder		503	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		3 495	2 598
Summa skulder		197 508	187 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 729	212 437

20240607 15:59

Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2022-01-01	100	20	8 640	4 223	12 983
Balanseras i ny räkning			4 223	-4 223	0
Aktieägartillskott			0		0
Årets resultat				5 565	5 565
2022-12-31	100	20	12 863	5 565	18 548
Balanseras i ny räkning			5 565	-5 565	0
Aktieägartillskott			0		0
Årets resultat				232	232
2023-12-31	100	20	18 428	232	18 779
			2023-12 31	2022-12 31	
Ovillkorat aktieägartillskott			3 215	3 215	

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1

Händelser efter balansdagen

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

Not 2

Specifikation av bruttoreultat

	2023	2022
Hysesintäkter	20 117	18 340
Övriga rörelseintäkter	110	0
Driftkostnader	-4 308	-3 929
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-986	-1 620
Fastighetsskatt	-983	-978
Tomträttsavgäld	0	0
Kundförluster	-2	0
Driftöverskott	13 948	11 813
Avskrivning	-1 509	-1 132
Bruttoreultat enligt resultaträkningen	12 440	10 681
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>2 483</i>	<i>6 729</i>

Not 3

Leasingavtal - leasgivare

	2023	2022
Operationell leasing		
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Lokaler		
Inom 1 år	442	642
Senare än 1 år men inom 5 år	7 139	6 696
Senare än 5 år	0	1
	<u>7 581</u>	<u>7 339</u>
Bostäder	9 952	9 498
Garage och parkeringsplatser	2 217	2 086

Not 4

Finansiella intäkter och kostnader

	2023	2022
Koncerninterna ränteintäkter	8 029	3 731
Koncerninterna räntekostnader	-18	-565
Övriga finansiella intäkter	9	0
Övriga finansiella kostnader	-8 468	-3 314
	<u>-448</u>	<u>-148</u>

Not 5

Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-148	-1 469
Aktuell skatt	0	0
	<u>-148</u>	<u>-1 469</u>

Not 6

Förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	0	0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	48 141	39 975
Aktiveringar	2 289	8 600
Avyttringar och utrangeringar	-81	-434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 349	48 141
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-13 350	-12 677
Avyttringar och utrangeringar	80	334
Årets avskrivning	-1 356	-1 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 625	-13 350
Markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	740	0
Aktiveringar	117	740
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	857	740
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25	0
Avskrivningar	-152	-25
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-177	-25
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Aktiveringar	72	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Avskrivningar	-1	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1	0
Summa byggnader och mark	36 475	35 506
Taxeringsvärden		
Byggnader	146 600	146 600
Mark	207 400	207 400
Mark upplåten med tomträtt	0	0
Summa taxeringsvärden	354 000	354 000

Not 7

Antal aktier och kvotvärde	2023	2022
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

Not 8

Avsättning skatter	2023	2022
Uppskjuten skatt	6 441	6 293
	6 441	6 293

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

Not 9

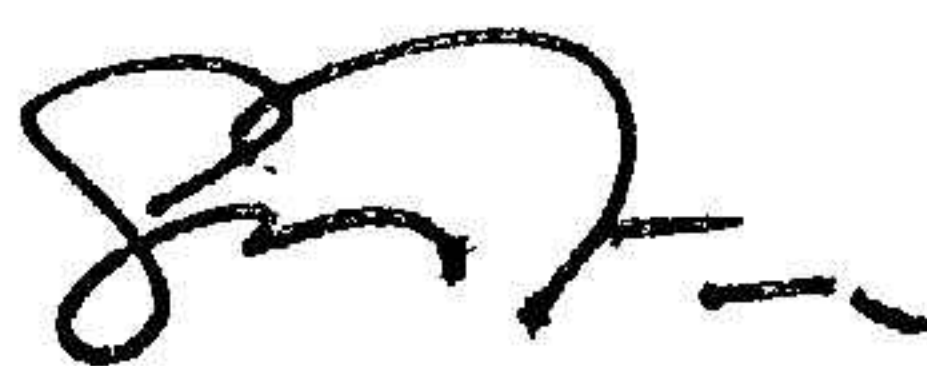
Skulder till kreditinstitut	2023	2022
Förfaller till betalning inom 12 månader	0	0
Förfaller till betalning inom 5 år	180 000	0
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Uppläggningsavgift	-651	-806
Totalt	179 349	179 194

Not 10

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för lån	180 945	180 945
Eventualförpliktelser		
Ingångna eventualförpliktelser	0	0

Fastighets AB Kapellgränd 3 - Årsredovisning 2023
Org nr: 556642-3884

Stockholm 2024 - 05-21




Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm 2024 - 05-21



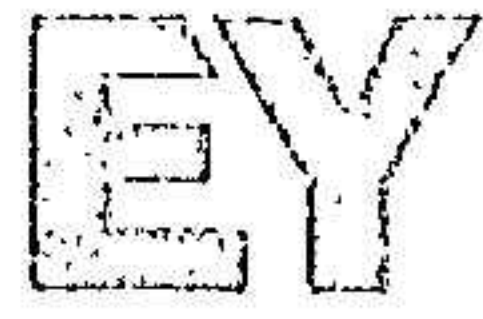
Anders Ränk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05-24



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

202406071566



Building a better
working world

2024060715607

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kapellgränd 3 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kapellgränd 3s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kapellgränd 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

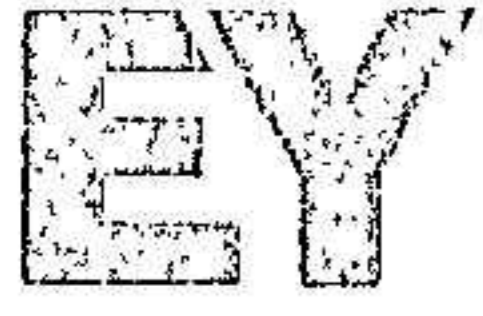
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

202406071568

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Kapellgränd 3 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kapellgränd 3 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 24 maj 2024

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Kuvert	Bolagsnamn	Organisationsnr
3	Einar Mattsson Bromma Holding AB	559432-7560
3	Einar Mattsson Stadshagen AB	556733-5970
3	Söderpersikan Fastighets AB	559109-4288
3	Sköndalbo Fastighets AB	559055-3102
3	Telefonplanbo AB	559180-1104
3	Brf Söderdepån	769640-0576
3	Brf Lokstallarna Västra	769641-7836
3	Brf Lokstallarna Östra	769641-7786
3	1901 Fgh AB Isjaktsgård 18	556642-3850
3	1903 Fgh AB Rusthållarvägen 27	556642-4130
3	1904 Fgh AB Katarina Bangata 29	556642-3892
3	1905 Fgh AB Skebokvarnsvägen 173	556642-4148
3	1906 Fgh AB Bjursättragatan 120	556642-3694
3	1907 Fgh AB Kapellgränd 3	556642-3884