

# Årsredovisning

för

## Kåpan Fastigheter 11 AB

559225-6852

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kåpan Fastigheter 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 11 AB

559225-6852

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18

Styrelsen för Kåpan Fastigheter 11 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	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	22 007	4 846	0	2 511	2 399
Resultat efter finansiella poster	-162	-11 046	-6 852	1 436	1 095
Balansomslutning	378 650	383 096	384 472	20 911	20 534
Justerat eget kapital	3 776	1 172	489	1 444	348
Soliditet (%)	1,0	0,3	0,1	6,9	1,7

Vid beräkning av justerat eget kapital har eget kapital + 79,4% av obeskattade 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	5 501 999
årets förlust	-5 497 591
	<b>4 408</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 408
	<b>4 408</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5	22 007	4 846
Övriga rörelseintäkter		0	1 169
		<b>22 007</b>	<b>6 015</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 900	-457
Underhåll		-327	-28
Förvaltningsadministration		-515	-176
Fastighetsskatt		-76	-30
<b>Driftsnetto</b>		<b>19 189</b>	<b>5 324</b>
Övriga externa kostnader	6, 7	-27	67
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 783	-3 791
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 379</b>	<b>1 600</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 555	-12 651
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162</b>	<b>-11 046</b>
Bokslutsdispositioner	10	-3 275	-861
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 437</b>	<b>-11 907</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 061	-567
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 498</b>	<b>-12 474</b>

2025071609137



## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	376 779	380 562
		<b>376 779</b>	<b>380 562</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjutna skattefordringar	13	46	0
		<b>46</b>	<b>0</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>376 825</b>	<b>380 562</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och hyresfordringar		23	0
Övriga fordringar		87	2 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 715	73
		<b>1 825</b>	<b>2 534</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 825</b>	<b>2 534</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>378 650</b>	<b>383 096</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2025071609138



## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14, 15

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 50

**50 50**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

5 502 12 474

Årets resultat

-5 498 -12 474

4 0

**Summa eget kapital**

**54 50**

**Obeskattade reserver**

16 4 687 1 412

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

13 0 110

**Summa avsättningar**

**0 110**

#### **Långfristiga skulder**

18, 19

Skulder till koncernföretag

7 365 742 373 174

**Summa långfristiga skulder**

**365 742 373 174**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

424 408

Aktuella skatteskulder

1 377 140

Övriga skulder

1 042 2 456

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 5 324 5 346

**Summa kortfristiga skulder**

**8 167 8 350**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**378 650 383 096**

2025071609139



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>7 082</b>	<b>-7 082</b>	<b>50</b>
Omföring av föregående års resultat		-7 082	7 082	0
Årets resultat			-12 473	-12 473
<b>Transaktion med ägare</b>				
Erhållet aktieägartillskott		12 473		12 473
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>12 473</b>	<b>-12 473</b>	<b>50</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>12 473</b>	<b>-12 473</b>	<b>50</b>
Omföring av föregående års resultat		-12 473	12 473	0
Årets resultat			-5 498	-5 498
<b>Transaktion med ägare</b>				
Erhållet aktieägartillskott		5 502		5 502
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>5 502</b>	<b>-5 498</b>	<b>54</b>

Antalet aktier uppgår till 50.000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 25 880 tkr (20 378 tkr).

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		15 379	1 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	3 783	3 791
Erhållen ränta		14	5
Erlagd ränta		-15 676	-12 530
Betald inkomstskatt		-979	-718

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 521 -7 852

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		707	-2 415
Förändring av kortfristiga skulder		-1 298	8 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 930</b>	<b>-2 267</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till koncernföretag		-7 432	-10 206
Erhållna aktieägartillskott		5 502	12 473
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 930</b>	<b>2 267</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

2025071609141



## Noter

Tkr

### Not 1 Allmänna upplysningar

Kåpan Fastigheter 11 AB med org.nr 559225-6852 har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterföretag till Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB org.nr 559348-5179, 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 hänför 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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

## BALANSRÄKNING

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till 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

Hyresgästpassningar 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 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 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 hyresintäkter inom 1 år	20 377	20 359
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	81 508	81 363
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	178 276	198 116
	<b>280 161</b>	<b>299 838</b>

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 20,4 mkr (20,4 mkr) i bolaget. Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter har uppgått till 255 tkr (369 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 13,7 år (14,7 år).

## 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	-464	-140
Långfristiga skulder till koncernföretag	-365 742	-373 174

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	14	5
	<b>14</b>	<b>5</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-15 448	-12 644
Övriga räntekostnader	-108	-7
	<b>-15 556</b>	<b>-12 651</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förändring av periodiseringsfond	-3 275	-861
	<b>-3 275</b>	<b>-861</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 216	-532
Uppskjuten skatt	156	-35
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 060</b>	<b>-567</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-3 437		-11 907
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	708	20,6	2 453
Ej skattepliktiga intäkter		3		1
Schablonränta periodiseringsfond		-8		-2
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler		-2 018		-468
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-192		0
Temporära skillnader avs fastighet		-553		-2 550
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-2 060</b>		<b>-567</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	379 065	379 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 360	-1 570
Årets avskrivning enligt plan	-3 783	-3 790
	<b>369 922</b>	<b>373 705</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 405	4 405
	<b>4 405</b>	<b>4 405</b>
<b>Pågående ny, till- och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 452	2 452
	<b>2 452</b>	<b>2 452</b>
<b>Utgående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>376 779</b>	<b>380 562</b>
Verkligt värde fastigheterna	405 000	410 000

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden är 20 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 på 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 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Uppskjutna temporära skillnader fastigheter	46	0
	<b>46</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjutna temporära skillnader fastigheter	0	-110
	<b>0</b>	<b>-110</b>
<b>Totalt uppskjuten skatt</b>	<b>46</b>	<b>-110</b>

### Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapport förändringar i eget kapital.

### Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	5 501 999
årets förlust	-5 497 591
	<b>4 408</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 408
	<b>4 408</b>

### Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond	4 687	1 412
	<b>4 687</b>	<b>1 412</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppupna räntekostnader	0	121
Förutbetalda hyresintäkter	5 157	5 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167	151
	<b>5 324</b>	<b>5 347</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning :</b>		
1-5 år efter balansdagen	365 742	373 174
Senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	<b>365 742</b>	<b>373 174</b>

Långfristiga skulder inkluderar även avräkningskonto som bedöms som långfristig.

### Not 19 Ställda säkerheter

Inga säkerheter har ställts.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	3 783	3 791
	<b>3 783</b>	<b>3 791</b>

2025071609152

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Vestin

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

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kåpan Fastigheter 11 AB, org. nr 559225-6852

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kåpan Fastigheter 11 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 11 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 11 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. Risker 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 11 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 11 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557550170312

## Dokument

2025071609155

**1230-559225-6852 Kåpan Fastigheter 11 AB för 20240101-20241231**

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-06-23 13:03:41 CEST (+0200) av Albert

Olofsson (AO)

Färdigställt 2025-06-28 10:53:46 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 11:15:00 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 10:53:46 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>

