20240620176555

KÅPAN FASTIGHETER

ÅRSREDOVISNING 2023

Kåpan Fastigheter AB
Org.nr: 559343-3443

Undertecknad verkställande direktör i Kåpan Fastigheter AB intygar härmed. Dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2024-06-18

Cecilia Vestin

Hovsjöorden 7, Härnösand



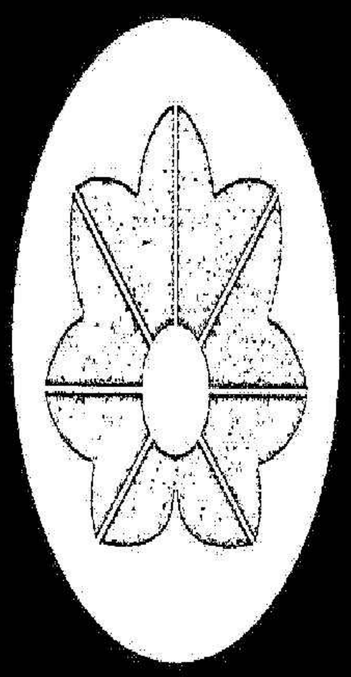
KÅPAN FASTIGHETER

Årsredovisning 2023

20240620T765

Det här är Kåpan Fastigheter

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



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

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

Innehåll

Kåpan Fastigheter i korthet 2
- År 2023 i korthet 3
- Vd har ordet 4
- Fastigheter 6
- Hyresgäster 7
- Säkerhet i fokus 8
- Förvaltning 9
- Projekt och fastighetsutveckling 10
- Hållbarhet 11

Förvaltningsberättelse 13

Finansiella rapporter 16
- Koncernens resultaträkning 16
- Koncernens rapport över totalresultat 16
- Koncernens balansräkning 17
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital 18
- Koncernens rapport över kassaflöde 18
- Moderbolagets resultaträkning 19
- Moderbolagets rapport över totalresultat 19
- Moderbolagets balansräkning 20
- Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 21
- Moderbolagets kassaflödesanalys 21

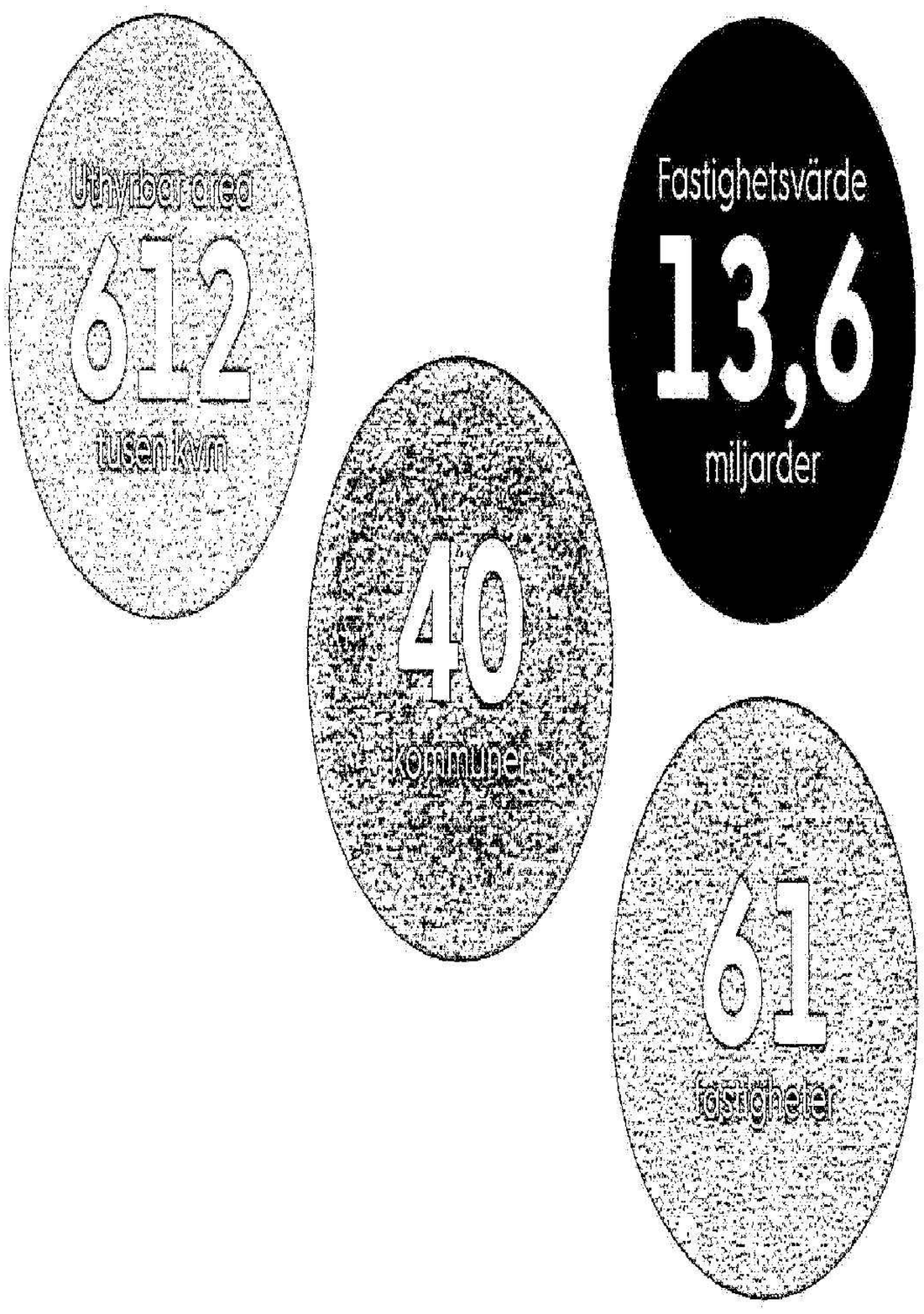
Noter 22

Underskrifter 34

Revisionsberättelse 35

Kåpan Fastigheter i korthet

Kåpan Fastigheters affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheter för samhällsviktiga verksamheter med särskilda säkerhetskrav. Långsiktighet genomsyrar allt vi gör vilket möjliggörs genom vår ägare Kåpan Tjänstepension. Genom samverkan och dialog med våra hyresgäster strävar vi efter att utveckla fastigheterna på ett hållbart och anpassat sätt för deras verksamheter – både genom aktiv förvaltning och projektutveckling. Vårt mål är att bli bäst i branschen på att skapa rätt lokaler till samhällsviktiga verksamheter med särskilda säkerhetskrav och genom detta skapa långsiktig samhällsutveckling och god avkastning till våra ägare.



Nyckeltal Kåpan Fastigheter per 31 december 2023.


Sparven 1, Boden

202406201765

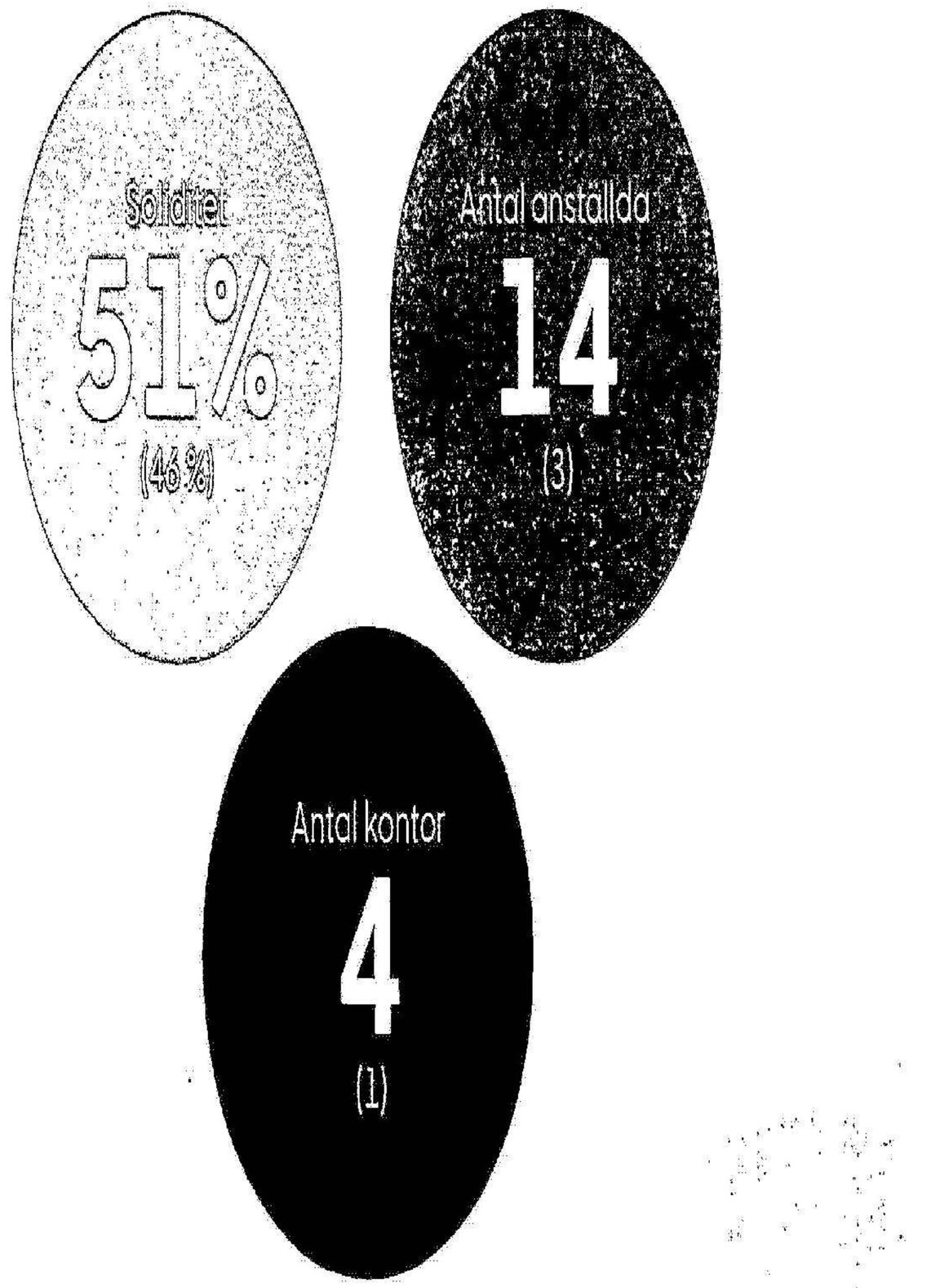
År 2023 i korthet

År 2023 var ett formativt år för Kåpan Fastigheter. Inom förvaltningen var det första halvåret fokuserat på att förbereda för övertagandet av förvaltningen i egen regi från tidigare fastighetsägare. Den 1 augusti 2023 tog vi över samtlig förvaltning i egen regi.

Utöver fastighetsförvaltning har vi tagit över projektledningen för 15 större fastighetsutvecklingsprojekt runt om i landet. I mars 2023 togs det första spadtaget för ett nytt polishus i Sälen och i september lämnades det nya polishuset i Kiruna över till hyresgästen. Dessutom har vi startat flera större projekt under året, bland annat i Kinna, Motala och Karlshamn.

Detta har naturligtvis varit förenat med att växa organisationen. Under året har vi gått från tre till fjorton anställda. Vi har öppnat tre nya lokalkontor: Kalmar, Sundsvall och Karlstad samt flyttat in i nya lokaler i Stockholm. Detta har inneburit att vi parallellt med att lära känna fastigheterna också fokuserat på att bygga företagskultur och skapa sammanhållning bland medarbetare samt investerat tid och energi i att hitta effektiva arbetssätt och samarbetsformer.

2023 i siffror	2023	2022
Årets förvaltningsresultat	379 Mkr	137 Mkr
Driftnetto	638 Mkr	516 Mkr
Hyresintäkter	911 Mkr	759 Mkr
Fastighetsvärde	13 560 Mkr	14 033 Mkr
Belåningsgrad	44 %	50 %



20240620176S9

Vd har ordet

Att från grunden bygga ett fastighetsbolag, med pågående verksamhet i Sveriges kanske mest omtalade segment, är en utmanande men häftig resa som kommer med stort ansvar.

Under året har vi gått från att vara tre anställda på ett inhyrt kontorshotell, till att vara 14 anställda och öppna kontor i Stockholm, Sundsvall, Karlstad och Kalmar.

I mars 2023 skrev vi historia då vi tog bolagets första spadtag. Det togs för ett nytt polishus i Sälen. Polishuset är inspirerat av fjällmiljön och stadsarkitekt Thomas Johnsson menar att det kommer bli Sveriges vackraste polishus.

Idag driver vi 15 större byggprojekt från norr till söder och har under året succesivt tagit hem fastighetsförvaltningen som varit outsourcad, implementerat flertalet affärs- och stödsystem, byggt upp strukturkapital och tillsatt nyckelroller, tagit fram affärsplaner och strategier samt positionerat oss på fastighetsmarknaden.

Under 2023 har vi åstadkommit så mycket mer än jag någonsin kunnat drömma om och det är medarbetarna som gjort det möjligt. Det är med stolthet jag ser tillbaka på året och på det sätt vi tillsammans lyckats forma vårt bolag. Alla har gjort ett fantastiskt arbete med våra hyresgäster och fastigheter samtidigt som vi byggt, och fortsätter bygga, teamkänslan i bolaget. Vi är *ett* Kåpan Fastigheter.

Hyresgäster med säkerhet i fokus

När vi besökt våra 61 fastigheter och träffat våra hyresgäster från Kiruna till Svedala har vi fått ett varmt välkomnande från alla. Våra hyresgäster, som till största del utgörs av myndigheter och samhällsviktiga aktörer ställer inte bara höga krav på säkerhet utan också på oss som fastighetsägare.

Vi har förmånen att ha fastigheter som är förädlingsintensiva och hyresgäster som vill växa med oss, vi har flera spännande projekt framför oss.



20240620176

Vi startade bolaget i en mycket utmanande tid för Sverige då Säkerhetspolisen höjde säkerhetsnivån till en fyra (av fem) och då efterfrågan på säkerhetshöjande åtgärder liksom behovet av tillväxt inom myndigheterna ökade.

Den 1 december 2023 trädde lagen om utländska direktinvesteringar (FDI) i kraft. Det är en viktig del i arbetet kring Sveriges säkerhet. Vi har medverkat i SVT för att prata om just de risker som finns när exempelvis utländska aktörer förvärvar skyddsvärda fastigheter i Sverige.

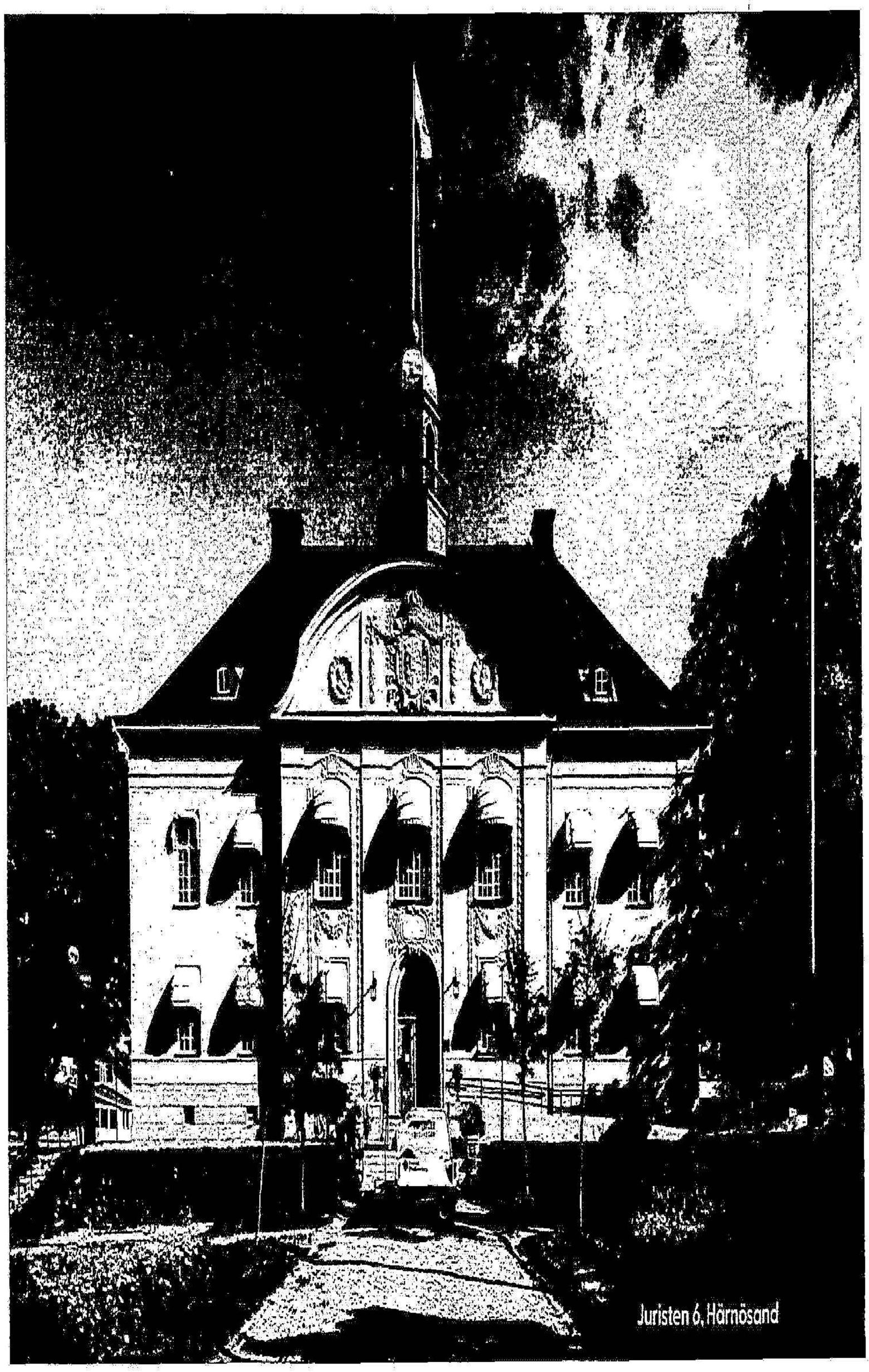
Det arbete vi utför varje dag präglas av att alltid bli lite bättre på säkerhetsfrågorna, inte bara för hyresgästerna utan för Sveriges säkerhet. Vi tar vårt uppdrag på stort allvar.

Vår historia ligger framför oss

Vi vill vara bäst i branschen inom vårt segment. För oss betyder det att vi behöver vara en stabil och långsiktig aktör, inom såväl hållbarhet som ägandet av våra fastigheter. Det innebär också att vi tar hand om och utvecklar våra medarbetare. Att äga fastigheter inom detta segment ställer höga krav på oss samtidigt som det ger oss en unik position som vi, med stor stolthet, vårdar och utvecklar. Vi är inget "vanligt" fastighetsbolag, vi har samlat den bästa kompetensen för att jobba nära våra hyresgäster och våga tänka nytt. Det är det som gör oss, Kåpan Fastigheter, unika och framgångsrika.

Vår historia ligger framför oss och vi är här för att stanna!

Cecilia Vestin, Stockholm 8 maj 2024


Juristen 6, Härnösand

20240620176O

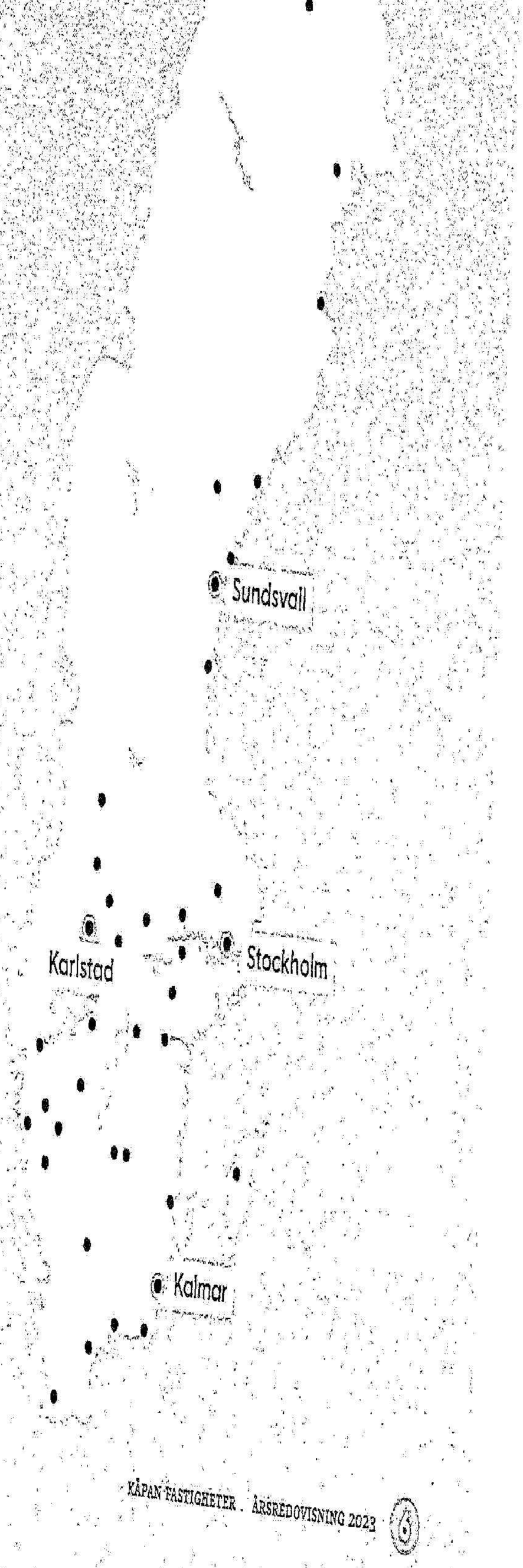
Fastigheter

Den 31 december 2023 ägde Kåpan Fastigheter 61 st förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 612 000 kvm och med ett bedömt marknadsvärde om 13 560 mkr (14 033). Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av fastigheter anpassade för verksamheter inom myndigheter och rättsväsende över hela Sverige – från Kiruna i norr till Svedala i söder.

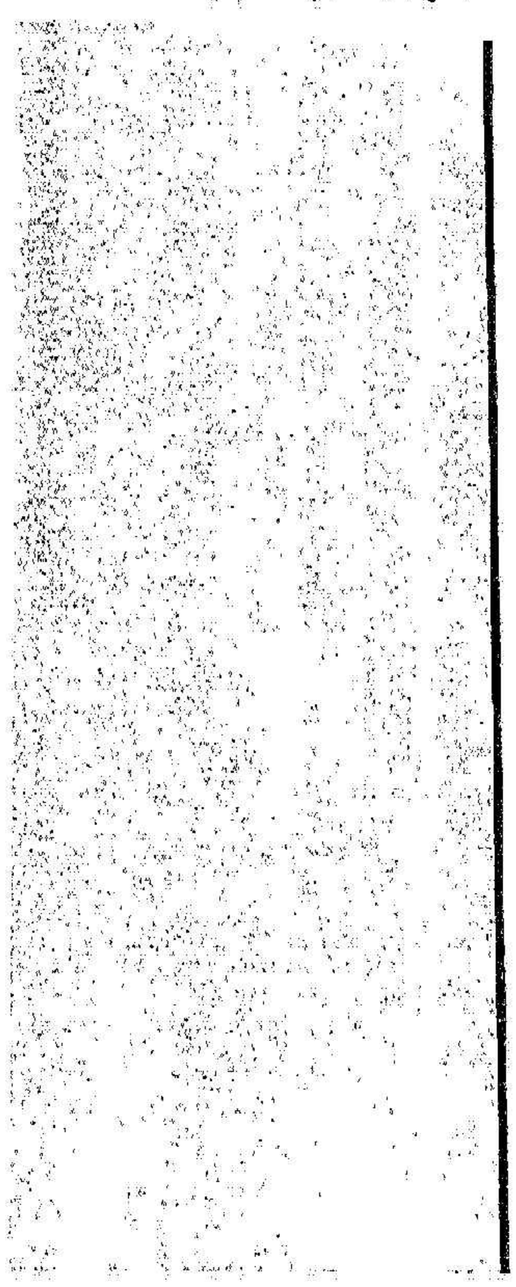
● Ort med fastigheter
○ Kontor



Mjölnaren 4, Kalmar









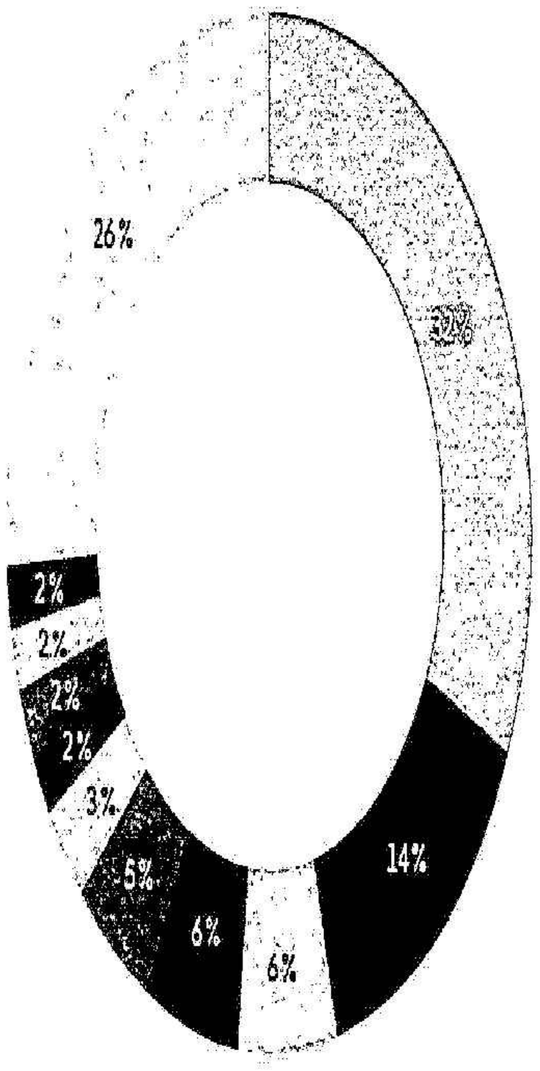
Fr[illegible]raren i Karlstad

Hyresgäster

Käpans Fastigheters hyresgäster består till övervägande del av statliga hyresgäster inom delsegmentet rättsväsende och cirka 90 % av intäkterna är hänförligt skattefinansierad verksamhet.

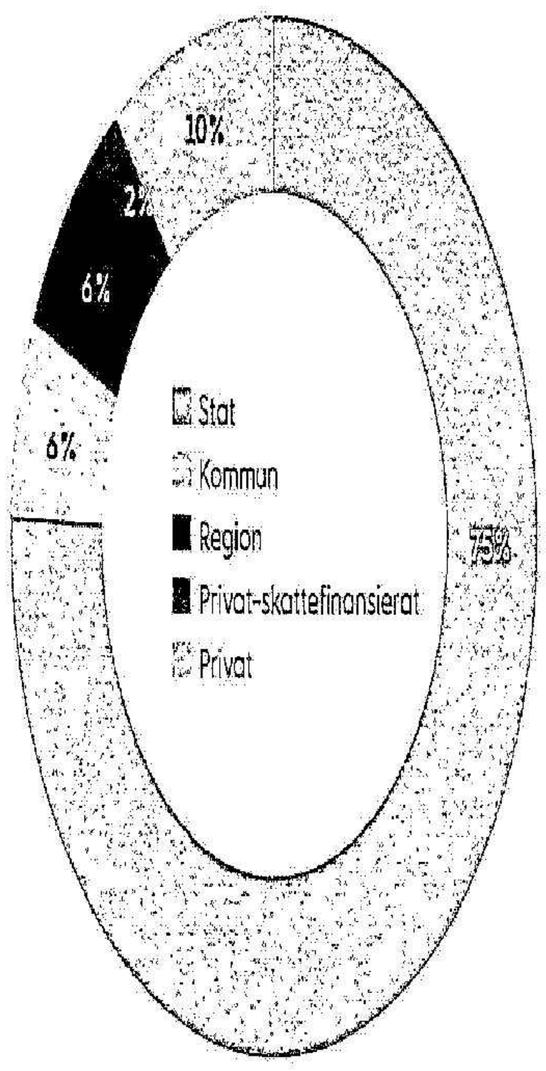
Den största hyresgästen som står för 32 % av bolagets intäkter är Polismyndigheten. Myndigheten finns representerad på sammanlagt 34 orter från Kiruna i norr till Svedala i söder. Näst största hyresgäst är Domstolsverket som står för 14 % av bolagets intäkter och finns på åtta orter från Gällivare i norr till Eksjö i södra delen av landet. Tredje största hyresgäst är Kriminalvården.

Största hyresgäster, andel av totala intäkter.



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

Intäkter per hyresgästkategori.



20240620176 63

Säkerhet i fokus

Vi är med och bidrar

Vi har under året deltagit i ett rundabordssamtal på Regeringskansliet med justitieminister Gunnar Strömmer, infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson och Kriminalvårdens generaldirektör Martin Holmgren tillsammans med andra utvalda fastighetsägare och branschaktörer, där vi förde dialog om möjligheterna att bistå Kriminalvården i expansionen de står inför.

Vår Projektutvecklingschef Bonnie Winnberg som tidigare arbetat mycket med Kriminalvården gav ett konkret förslag om hur man kan påskynda utbyggnaden av häkten och anstalter, vilket mottogs väl av Regeringskansliet.



Bonnie Winnberg, projektutvecklingschef

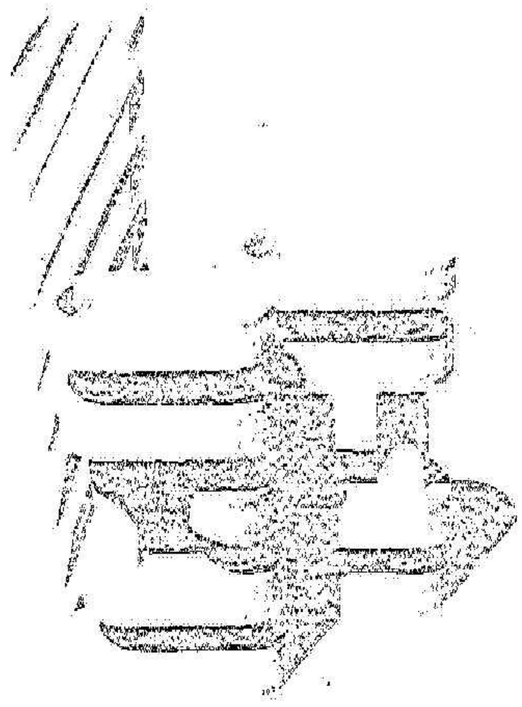
I ett senare pressmeddelande från Regeringskansliet säger infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlsson: "En fortsatt och påskyndad utbyggnad av Sveriges kriminalvård är nödvändig för att utöka kapaciteten på svenska häkten och anstalter. Därför tillsätts nu en utredare för snabbare utbyggnad. Detta är ett viktigt steg i regeringens arbete med att korta ledtider i plan- och byggprocessen samt förenkla och förbättra regelverk."

Högre krav på säkerhet i alla led

Som hyresvärd till samhällsviktig verksamhet är säkerhetsfrågan central för Kåpan Fastigheter och ett ämne som genomsyrar allt vi gör. Det generellt försämrade säkerhetsläget ställer högre krav på oss som hyresvärd till samhällsviktig verksamhet. Säkerhetsarbetet omfattar information-, drift- och fysisk säkerhet.

Våra hyresgäster har krav på extra hög säkerhet och vi som fastighetsägare gör vad vi kan för att säkerställa att detta uppfylls. Det är viktigt att vara proaktiva och ligga steget före.

En del av vårt säkerhetsarbete har utgjorts av att genomföra leverantörskontroller tillsammans med vår samarbetspartner AFACTOR. Det är en förebyggande åtgärd för att minimera risken för obehörig åtkomst och för att säkerställa att endast pålitliga och lojala företag ges tillträde till lokaler där säkerhetskänslig verksamhet bedrivs. Det innebär att skydda information och upprätthålla hög säkerhetsstandard för den egna verksamheten, hos verksamhetsutövare samt att vara en del av det större ansvaret att säkerställa nationell säkerhet.



Vi har genomfört utbildningar och lagt grunden tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners för vårt fortsatta säkerhetsarbete framåt.

– Genom att agera säkerhetspartner till Kåpan Fastigheter tar vi tillsammans ett steg närmare att skapa en trygg och robust infrastruktur, förbättra skyddet mot externa påverkansförsök, vilket i förlängningen gynnar hela samhället, säger Maria Öström, CEO, AFACTOR AB.

– Att vara proaktiv är den överlägset bästa och mest kostnadseffektiva metoden att möta vårt säkerhetsläge, menar Kåpan Fastigheters vd Cecilia Vestin.

20240620176641

Förvaltning

Aktiv och långsiktig fastighetsförvaltning utgör hjärtat av vår verksamhet.

Kåpan Fastigheters ambition är att erbjuda ändamålsenliga lokaler med en förvaltning i egen regi så att våra hyresgäster kan fokusera på sin kärnverksamhet. Flertalet av våra hyresgäster bedriver samhällsviktig verksamhet och i många fall har de höga krav på säkerhet i fastigheten. Vi erbjuder en effektiv och kundnära förvaltning i nära dialog med hyresgäster för att vara lyhörda kring deras behov i lokalfrågor. Under året har vi stärkt upp förvaltningsorganisationen med fler medarbetare samt etablerat kontor i Stockholm, Sundsvall, Karlstad och Kalmar.

Vår geografiska spridning med ett fastighetsbestånd från Kiruna i norr till Svedala i söder och totalt 61 fastigheter ställer krav på oss att arbeta enhetligt och samtidigt lokalt efter förutsättningarna på orten samt för respektive fastighet. Under året har flertalet förvaltingsprojekt startats. Polismyndigheten är Kåpan Fastigheters största hyresgäst och tillsammans med dem har vi påbörjat tre större underhållsprojekt av olika karaktär. I polishuset i Västberga i Stockholm byts ventilationen ut för att moderniseras och dimensioneras till verksamheters uppdaterade behov. I Uppsala har vi genomfört ett större takprojekt i vår fastighet där Polisen, Kriminalvården och Åklagarmyndigheten är hyresgäster. Utöver dessa har vi även genomfört ett antal större fönsterprojekt bland annat i polishuset i Borås och Förvaltningsrätten i Stockholm. I fastigheten där Förvaltningsrätten är hyresgäster renoveras mer än 2 000 fönster på plats i en fältverkstad i källaren istället för att sätta in helt nya fönster. Det här tycker vi är ett fint exempel på återbruk och är något som vi är stolta över.



Hanna Lundgren, Caroline Gustafsson och Karolin Skäre, fastighetsförvaltare.

20240620176 65

Projekt och fastighetsutveckling

Under året har vi byggt nya lokaler åt våra hyresgäster och även anpassat och renoverat befintliga lokaler på flera håll i landet. Våra hyresgäster inom rättsväsendet har växande verksamheter vilket resulterar i ett ökat behov av lokaler samt ändrad användning av befintliga ytor. Vi formar våra byggprojekt i nära samarbete med våra hyresgäster för att skapa lokaler som är både yteffektiva och långsiktigt ändamålsenliga.

I Kiruna har vi under året färdigställt ett helt nytt polishus åt Polismyndigheten. Det nya polishuset byggdes som en del av Kirunas stadsomvandling. Det tidigare polishuset i Kiruna som också ägdes av Kåpan Fastigheter påverkades av gruvverksamheteten och LKAB skulle därför ersätta byggnaden. I samband med detta gavs möjlighet för fastighetsägaren att genomföra investeringar i det nya polishuset för att tillskapa moderna och ändamålsenliga lokaler som kan tillgodose Polismyndighetens verksamhetsbehov både nu och i framtiden. Ett 15 årigt hyresavtal tecknades för det nya polishuset som färdigställdes under hösten 2023 och är ca 10 000 kvm stort.

I mars 2023 sattes spaden i marken för ytterligare ett nybyggnationsprojekt. I Malungs-Sälens kommun bygger vi ett nytt polishus åt Polismyndigheten på ca 3 500 kvm. Polishuset byggs med en arkitektur som ska passa in i fjällmiljön och beräknas stå klart under Q4 2024.

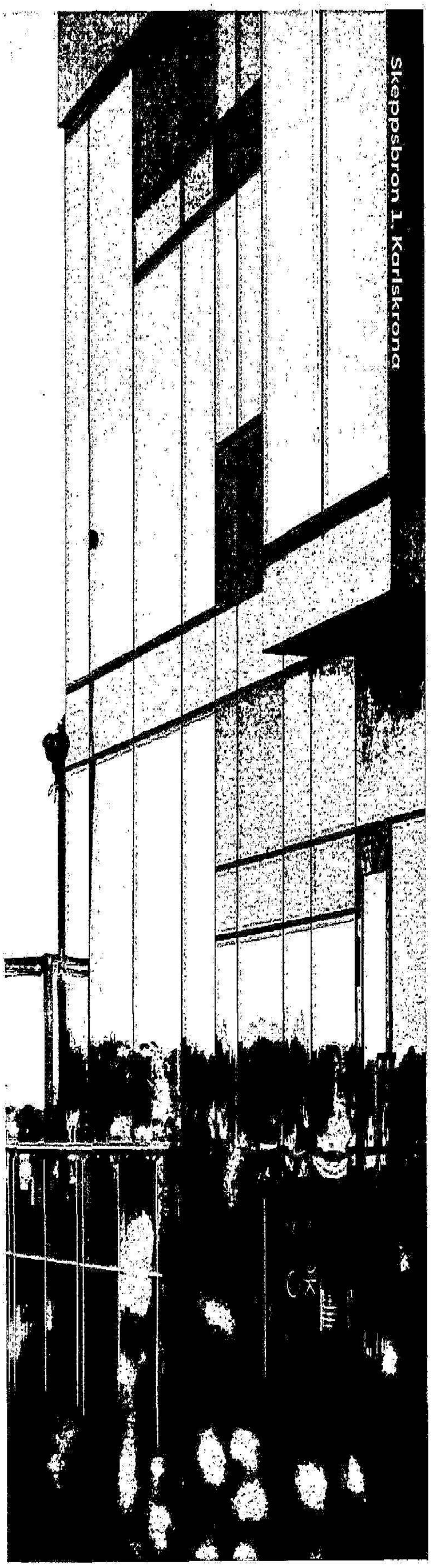
För att möta våra hyresgästers ökade krav och samtidigt verka för en hållbar fastighetsutveckling bedriver vi många ombyggnationsprojekt för att anpassa befintliga lokaler. Under året har vi bland annat påbörjat en ombyggnation av Tingsrätten i Eksjö på uppdrag av Domstolsverket samt renoverat klart en äldre fastighet i Karlshamn åt Karlshamns kommun som bedriver musikskola där. Genom att jobba med byggnadsvård och förädla äldre fastigheter har vi kunnat skapa moderna lokaler i historiska byggnader.

Som en långsiktig ägare av samhällsfastigheter med höga säkerhetskrav jobbar vi aktivt med att hitta olika sätt att identifiera hyresgästernas behov i ett tidigt skede och förädla det till uthyrningsbara lokaler. Inom projekt och fastighetsutveckling innebär det ett nära samarbete med våra hyresgäster från idé till att färdiga lokaler kan nyttjas. I Örnsköldsvik jobbar vi tillsammans med Polismyndigheten med ett projekt i ett tidigt skede där vi ska bygga ett nytt polishus. För att det ska kunna genomföras har vi samarbetat med kommunen för att ta fram en ny detaljplan som möjliggör byggnationen.

Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi våra lokaler för att möta deras utmaningar nu och i framtiden.



På bilden (fv): Hans Unander, kommunalråd, Katarina Ragnevall, lokalpolisområdeschef i Mora, Anders Skoglund Arbetschef Entreprenad/ Projektutveckling Skoglunds, Cecilia Vestin, vd Kåpan Fastigheter.



20240620176666

Hållbarhet

Samverkan för samhället

Käpan Fastigheter bidrar positivt till samhällsutveckling genom att utveckla fastigheter för samhällsviktig verksamhet. Vi strävar efter att ha en positiv påverkan på hyresgästers förutsättningar att utföra sina uppdrag och på så vis verka för ett mer hållbart samhälle. För att lyckas krävs lyhördhet, samverkan och dialog med framför allt hyresgäster och leverantörer.

Käpan Fastigheter samverkar både lokalt, regionalt och nationellt med hyresgäster. Under 2023 har bolaget deltagit i forum tillsammans med politiker, hyresgäster, leverantörer och andra fastighetsbolag. Till exempel har Käpan Fastigheter deltagit i rundabordssamtal vid Regeringskansliet för att tillsammans med andra aktörer diskutera möjliga lösningar på Kriminalvårdens utökade lokalbehov. Vid branschspecifika forum har bolaget deltagit i rundabordssamtal kring krav på ägare av samhällsviktiga fastigheter och hur vi kan arbeta för att minska kriminalitet på byggarbetsplatser.

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

Ansvarsfulla affärer

En hållbar affär tar hänsyn till människor, miljö och ekonomi. Med hyresgäster som bedriver skattefinansierad och samhällsviktig verksamhet är Käpan Fastigheter mån om att förvalta sitt förtroende på ett ansvarsfullt sätt och med stor respekt för sina intressenter.

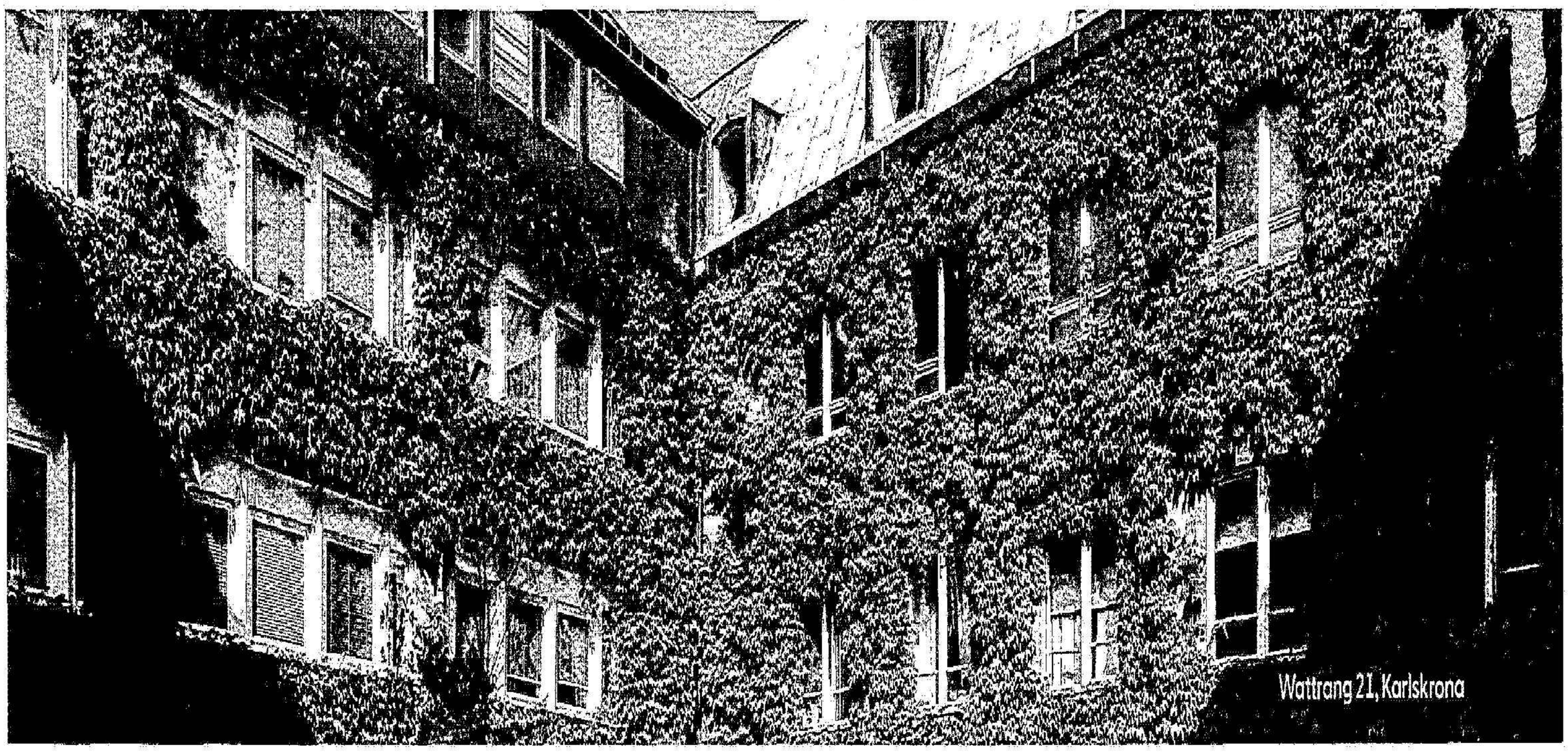
Det konkretiseras genom bolagets uppförandekod och styrdokument.

Det generellt försämrade säkerhetsläget ställer högre krav på Käpan Fastigheter som hyresvärd till samhällsviktig verksamhet. Säkerhetsarbetet omfattar information-, drift- och fysisk säkerhet. Samtliga representanter från Käpan Fastigheter som är i kontakt med skyddsvärd verksamhet har kontrollerats på lämpligt sätt.

Dessutom har bolagets samtliga leverantörer genomgått bakgrundskontroller. Om kriminell bakgrund eller kopplingar till främmande makt identifieras, ingås inte samarbete. I de fall avvikelsen är av mindre karaktär arbetar bolaget med återkoppling till leverantörer och för en dialog. Om avvikelsen åtgärdas kan samarbete ingås eller fortgå. På så sätt arbetar Käpan Fastigheter för ökad kunskap och säkerhetsnivå i leverantörskedjan.


Joel Friberg, fastighetsförvaltare

20240620176677


Wattrang 21, Karlskrona

Energi och klimat

Under året har bolaget genomfört en kartläggning av fastigheternas energiprestanda. Fastigheter med sämre primärenergital kommer analyseras och successivt förbättras enligt en prioriteringsordning. Flera ombyggnadsprojekt planeras de närmsta åren och i samband med renovering är rutinen att alltid se över förbättringar av energieffektiviteten och på så sätt successivt minska bolagets utsläpp per kvadratmeter.

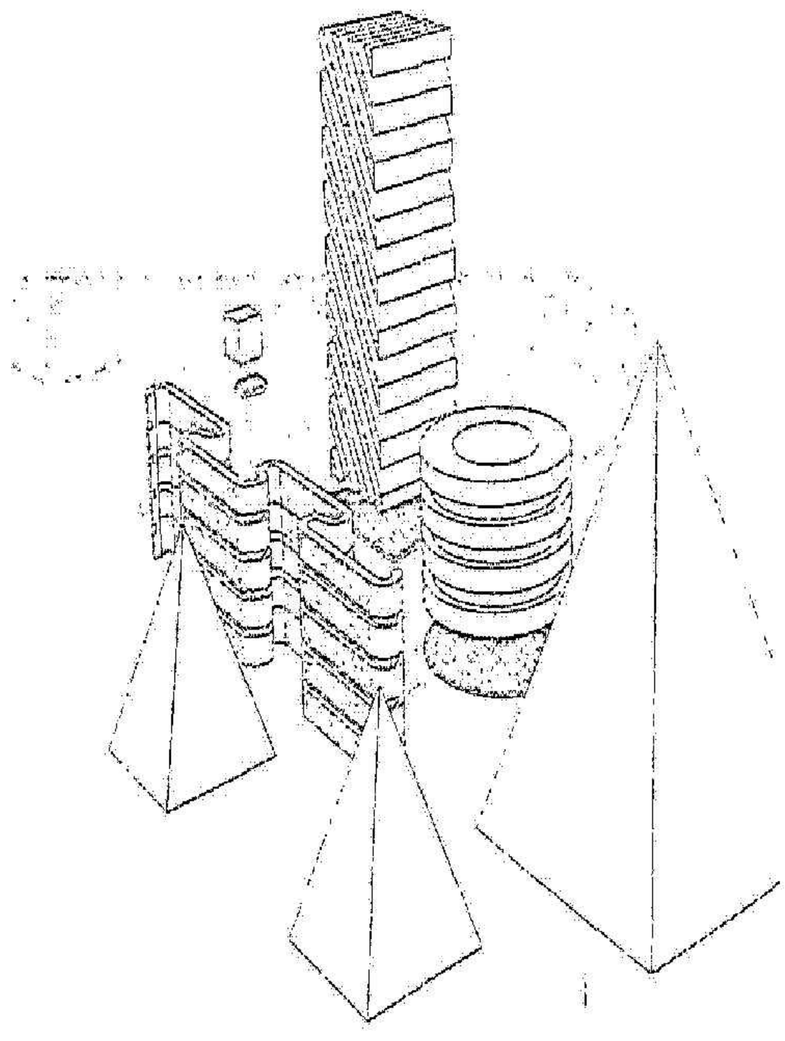
Att säkra beståndet för negativ påverkan av klimatförändringar är också ett prioriterat område för att säkerställa trygga och hållbara fastigheter. En översiktlig klimatriskanalys är genomförd. Under 2024 kommer analysen fördjupas och beslut om åtgärder tas för fastigheter med förhöjd risk.

Kåpan Fastigheter köper endast förnybar el.

Medarbetare och arbetsmiljö

Välmående medarbetare är en förutsättning för att skapa en hållbar organisation. Under året har organisationen vuxit med många nya medarbetare. Därför har vi satsat på gemensamma aktiviteter för att tillsammans skapa en företagskultur där balans, trivsel och psykologisk trygghet är i fokus. Veckovis avstämning sker på bolagsnivå och i arbetsgrupper där arbetsbelastning lyfts och resurser prioriteras. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Under året har vi lagt stort fokus på balans mellan arbete och fritid. Friskvård uppmuntras och gruppträning har erbjudits på arbetstid.

	Summa		Per kvm uppvärmd area	
	2023	2022	2023	2022
Förbrukning köpt fjärrvärme	50 301 MWh	51 059 MWh	75 KWh/kvm	76 KWh/kvm
Förbrukning köpt el	46 500 MWh	46 459 MWh	70 KWh/kvm	69 KWh/kvm
Utsläpp fjärrvärme	3 296 ton CO^2	3 320 ton CO^2	4,9 kg CO^2/kvm	5,0 kg CO^2/kvm
Utsläpp köpt el	0 kg CO^2	0 kg CO^2	0 kg CO^2/kvm	0 kg CO^2/kvm



20240620176688

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kåpan Fastigheter AB, org. nr. 559343-3443, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Kåpan Fastigheter är en trygg och långsiktig fastighetsägare med nischad kompetens. Som en av Sveriges största ägare av samhällsfastigheter förser Kåpan Fastigheter samhällsviktiga verksamheter med säkra och flexibelt anpassade lokallösningar. Vi är en långsiktig fastighetsägare som vill utveckla våra fastigheter på ett hållbart och attraktivt sätt och växa tillsammans med våra hyresgäster. Kåpan Fastigheter är sedan november 2022 ett helägt dotterbolag till Kåpan Tjänstepension.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stort fokus varit på att fortsätta bygga organisationen och strukturen i bolaget. Vi har gått ifrån tre anställda till 14 anställda i slutet av året. Fastighetsförvaltningen övergick under våren och sommaren till egen regi och vi har öppnat lokalkontor i Sundsvall, Stockholm, Karlstad och Kalmar för att kunna vara närmare våra fastigheter och hyresgäster.

Under mars månad togs första spadtaget till uppförandet av ett nytt polishus i Sälen. I slutet av året färdigställdes även nybyggnationen av ett nytt polishus i Kiruna som är en del av stadens stadsomvandling.

Under året har ägarna konverterat aktieägarlån om 3 128 mkr till eget kapital samt tillfört bolaget aktieägartillskott om 800 mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget Kåpan Fastigheter AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är även ansvarig för den finansiella verksamheten såsom koncernrapportering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som främst består av arvoden från dotterbolag, uppgick till 15 mkr (4).

Resultat koncernen

Resultat

Koncernen Kåpan Fastigheters resultat före skatt uppgick till -428 mkr (-912) och förvaltningsresultatet uppgick till 379 mkr (137). I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter med -691 mkr (-1 269) och på finansiella instrument om -115 mkr (220). Resultatet påverkades negativt av fortsatt stigande marknadsräntor samtidigt har resultatet påverkats positivt av att skuldsättningen minskat genom att aktieägarlån har konverterats till aktieägartillskott samt minskning av den externa skulden.

Driftnetto

Hyresintäkterna ökade med 20,0 procent till 911 mkr (759). Ökningen förklaras dels av under 2022 förvärvade fastigheter som innebär ej jämförbart bestånd samt indexuppräkning av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95) vid årets utgång.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -289 mkr (-243). Förändringen förklaras främst av under 2022 förvärvade fastigheter. Driftnettot uppgick till 638 mkr (516), vilket innebär en överskottsgrad om 70 procent (68).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till -24 mkr (-21).

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar

Finansnettot under året uppgick till -234 mkr (-356), förändringen från föregående år beror främst på minskade räntekostnader kopplat till lösen av aktieägarlån samt aktieägartillskott som används till att minska extern skuld samtidigt har marknadsräntorna fortsatt stigit under året vilket medfört ökade räntekostnader.

20240620177669

Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -115 mkr (220) främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor samt kortare löptid på utestående derivat.

Vid årsskiftet har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Dessa ligger till grund för den externa redovisningen. För helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till -691 mkr (-1 269) vilket motsvarar en värdeförändring om -4,8 procent. Värdenedgången förklaras till största del av höjda bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget.

Resultat moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelseresultat om -32 mkr (-7) och ett resultat efter finansiella poster om 276 (-66) mkr. Årets resultat uppgick till 296 mkr (-58). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett lägre finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 279 mkr (0) och det egna kapitalet till 8 259 mkr (4 035).

Fastighetsinnehav

Kåpan Fastigheter ägde den 31 december 2023 61 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 612 000 kvm (607 000) och med ett bedömt marknadsvärde om 13 560 mkr (14 033).

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

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

Projekt- och fastighetsutveckling

Bolaget bedriver både nyproduktionsprojekt och förädlingsprojekt inom det befintliga fastighetsbeståndet. Under året färdigställdes nybyggnationen av ett nytt polishus i Kiruna samt det första spadtaget togs för uppförande av ett nytt polishus i Sälen by. Förädlingsprojekten i det befintliga beståndet består främst av hyresgästanpassningar och energieffektiviseringsprojekt. Totalt har 218 mkr investerats i fastigheterna under året.

Förvärv och fastighetsförsäljningar under året

Under året har Kåpan Fastigheters bestånd varit oförändrat.

Finansiering

Kåpan Fastigheter hade vid utgången av 2023 ett eget kapital om 7 124 mkr. De räntebärande externa skulderna uppgick till 6 301 mkr och fastigheternas marknadsvärde 13 560 mkr. Bolagets finansieras främst av eget kapital och externa banklån där banklånen uppgår till 45 procent av balansomslutningen. Under 2023 har tidigare ägarlån om 3 128 mkr konverterats till eget kapital. Under året har även bolaget erhållit aktieägartillskott om 800 mkr.

Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick i slutet av året till 3,16 procent (2,55 procent). Ökningen under året beror främst av höjningen av den rörliga räntan (STIBOR 3m). För att motverka effekten av de ökade räntorna har Kåpan Fastigheter valt att låsa en stor andel av den externa skulden till fast ränta via ränteswapavtal, vid årsskiftet var 81 procent av räntan säkrad. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,3 år och kapitalbindningen 1,0 år. Soliditet har under året ökat från 46 procent till 51 procent främst genom de aktieägartillskott som gjorts. Belåningsgraden uppgick till 44 procent (50).

Riskhantering

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

Marknadsrisker (Vakansrisker)

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

Hyresrisker

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

Finansiella risker

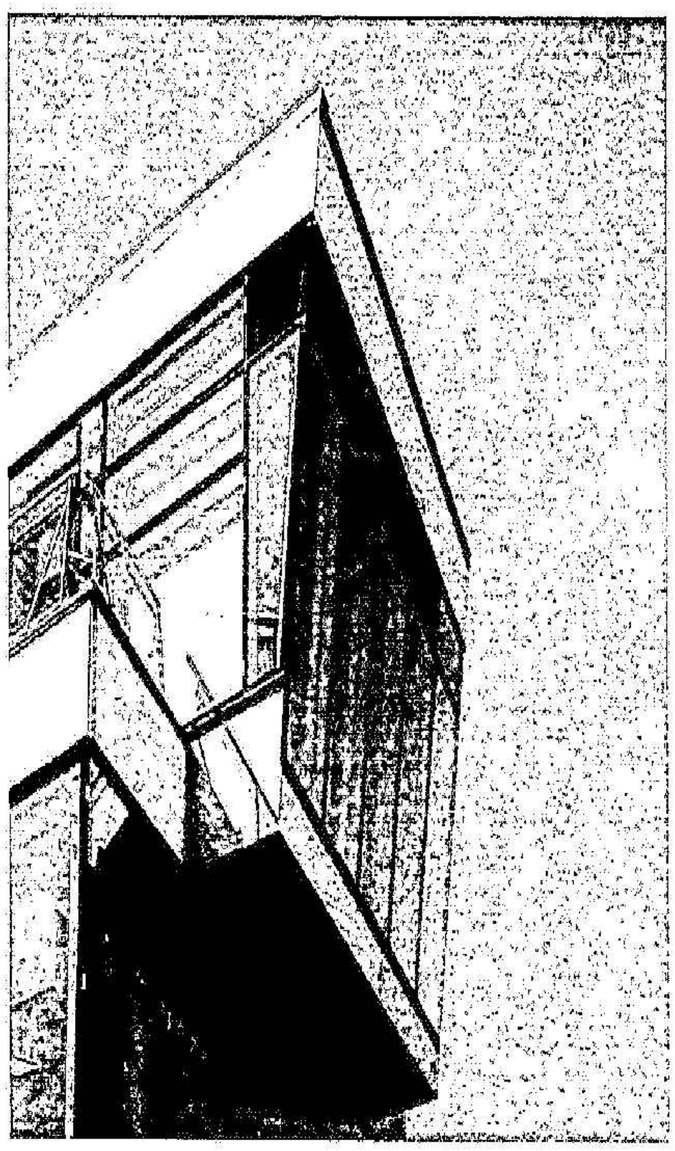
Omvärldshändelser har påverkat finans- och fastighetsbranschen markant under det gångna året. Geopolitisk instabilitet i kombination med höga inflationsnivåer har inneburit viss avvaktan hos många aktörer och därmed något färre

20240620176 70

affärsmöjligheter och sämre finansiella villkor än tidigare, tack vare ränteswapavtalen är Kåpan Fastigheter till viss del besparad turbulensen. Räntebanorna följs med största noggrannhet med hänsyn till finansieringssituationen. Vid förändrade räntebanor kan fastighetsvärden komma att påverkas även framgent.

Säkerhetsrisker

Personalen som arbetar inom Kåpan Fastigheter har mångårig erfarenhet av att hantera de säkerhets- och sekretessfrågor som krävs för förtroendefullt samarbete med statliga myndigheter. All personal som hanterar såväl projektutveckling som förvaltning av fastigheter genomgår den säkerhetsklassning som krävs. Kåpan Fastigheter samarbetar även med externa säkerhetspartners för att säkerställa bolaget och proaktivt arbeta med säkerhetsfrågor på ett uppdaterat och korrekt sätt.



Skeppsbron 1, Karlskrona

Hållbarhetsrisker

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

Framtida utveckling

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

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

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Balanserat resultat	7 962 215 780
Årets resultat	296 458 906
	8 258 674 686

Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	8 258 674 686
	8 258 674 686

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

20240620176711

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	910 861	758 921
Övriga intäkter		16 655	-
Fastighetskostnader	5	-289 053	-243 253
Driftnetto		**638 463**	**515 668**
Centraladministration	5,6,7	-24 274	-21 035
Resultat före finansiella poster		**614 189**	**494 633**
Finansiella intäkter	8	912	3 244
Finansiella kostnader	8	-234 583	-359 316
Tomträttsavgälder	9	-1 700	-1 700
Förvaltningsresultat		**378 818**	**136 861**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-691 199	-1 269 113
Värdeförändring finansiella instrument		-115 245	220 041
Resultat före skatt		**-427 626**	**-912 211**
Skatt	10	-42 610	-142 822
Årets resultat		**-470 236**	**-1 055 033**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-470 236	-1 055 033

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-470 236	-1 055 033
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		**-470 236**	**-1 055 033**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-470 236	-1 055 033
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		**25 000**	**25 000**
Resultat per aktie före och efter utspädning		**-19**	**-42**

20240620176721

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	13 559 582	14 032 757
Inventarier	12	4 456	321
Nyttjanderätt tomträtt	13	52 308	34 952
		13 616 346	**14 068 030**
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	14	11 296	220 041
		11 296	**220 041**
Summa anläggningstillgångar		**13 627 642**	**14 288 071**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar		2 113	8 825
Derivat	14	93 501	–
Övriga fordringar	15	47 859	20 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 233	14 943
		152 706	**44 431**
Likvida medel	17	313 728	235 480
Summa omsättningstillgångar		**466 434**	**279 911**
Summa tillgångar		**14 094 076**	**14 567 982**

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		8 034 419	4 106 849
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-910 625	-440 389
		7 123 819	**3 666 485**
Summa eget kapital		**7 123 819**	**3 666 485**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	198 939	196 586
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	2 372 617	7 187 146
Skulder till ägarbolag		-	3 127 570
Leasingsskulder		55 570	34 952
Summa långfristiga skulder		**2 627 126**	**10 546 254**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	3 928 139	0
Leverantörsskulder	18	62 685	4 928
Aktuella skatteskulder	10	51 933	55 812
Övriga skulder	19	45 555	11 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	254 819	282 930
Summa kortfristiga skulder		**4 343 131**	**355 243**
Summa eget kapital och skulder		**14 094 076**	**14 567 982**

20240620176 73

Rapport över förändring av eget kapital

Koncernen

2022

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital				
2022-01-01 [1]	**25**	**3 165 926**	**614 644**	**3 780 595**
Årets resultat			-1 055 033	**-1 055 033**
Övrigt totalresultat				
Årets totalresultat			**-1 055 033**	**-1 055 033**
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		940 923		**940 923**
Summa transaktioner med ägare		**940 923**		**940 923**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**25**	**4 106 849**	**-440 389**	**3 666 485**

2023

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

1) 232 111 tkr har omklassificerats från övrigt tillskjutet till balanserat resultat per 2022-01-01

Rapport över kassaflöde

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		614 189	494 633
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		459	-
Erlagd ränta		-237 395	-318 350
Erhållen ränta		669	3 244
Betald skatt		-44 136	-8 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**333 786**	**171 494**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-14 775	4 621
Förändringar av rörelseskulder		68 244	60 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**387 255**	**236 467**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-217 703	-208 505
Förvärv av dotterbolag, efter avdrag för förvärvade likvida medel		-	-4 750 051
Investeringar inventarier		-4 915	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-222 618**	**-4 958 556**
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott [1]		3 927 570	940 923
Förändring skulder från kreditinstitut		-886 389	2 432 197
Förändring skulder till ägarbolag		-3 127 570	1 560 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-86 389**	**4 933 680**
Årets kassaflöde		**78 248**	**211 591**
Likvida medel vid årets början		235 480	23 889
Likvida medel vid årets slut	17	**313 728**	**235 480**

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

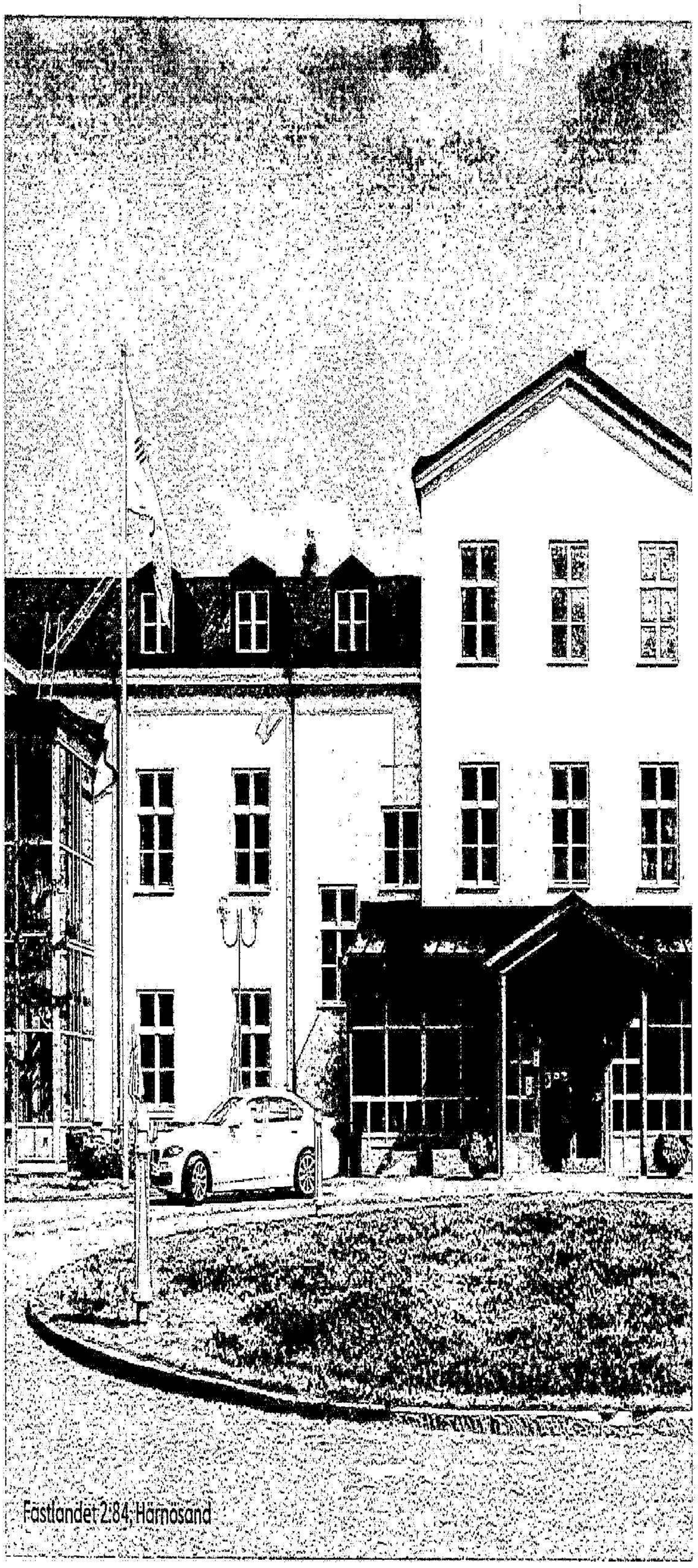
202406201767A

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		15 260	3 812
Personalkostnader	2	-15 592	-1 402
Övriga rörelsekostnader		-31 587	-9 597
Rörelseresultat		**-31 919**	**-7 187**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	334 308	213 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-26 264	-272 085
Resultat efter finansiella poster		**276 125**	**-65 565**
Bokslutsdispositioner		23 060	7 198
Resultat före skatt		**299 185**	**-58 367**
Skatt	4	-2 726	-
Årets resultat		**296 459**	**-58 367**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	296 459	-58 367
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**296 459**	**-58 367**



Fastlandet 2:84, Härnösand

20240620176 75

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5	1 216	-
		1 216	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	6	209 881	74 221
Fordringar hos koncernföretag	7	7 787 604	6 279 189
		7 997 485	6 353 410
Summa anläggningstillgångar		7 998 701	6 353 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	-	1 033
Övriga fordringar		501	4 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 945	1 847
		3 446	6 970
Likvida medel	8	278 817	-
Summa omsättningstillgångar		282 262	6 970
Summa tillgångar		8 280 964	6 360 380

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 962 216	4 093 012
Årets resultat		296 459	-58 367
		8 258 675	4 034 645
Summa eget kapital		8 258 700	4 034 670
Obeskattade reserver		7 136	1 362
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till ägare		-	2 306 072
Summa långfristiga skulder		0	2 306 072
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 290	189
Aktuella skatteskulder		3 951	841
Övriga kortfristiga skulder		2 499	16 010
Upplupna kostander och förutbetalda intäkter		3 388	1 236
Summa kortfristiga skulder		15 128	18 276
Summa eget kapital och skulder		8 280 964	6 360 380

20240620176

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**25**	**3 152 298**	**3 152 322**
Periodens resultat		-58 367	-58 367
Övrigt totalresultat		-	-
		-58 367	**-58 367**
Erhållna aktieägartillskott	-	940 715	940 715
		940 715	**940 715**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**25**	**4 034 646**	**4 034 671**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**25**	**4 034 646**	**4 034 671**
Periodens resultat		296 459	296 459
Övrigt totalresultat		-	-
		296 459	**296 459**
Transaktioner med ägare			
Erhållna aktieägartillskott		3 927 570	3 927 570
		3 927 570	**3 927 570**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**25**	**8 258 675**	**8 258 700**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-31 919	-7 187
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		115	
Erlagd ränta		-26 264	-272 085
Erhållen ränta		333 205	213 707
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**275 137**	**-65 565**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		4 536	-3 124 460
Förändringar av rörelseskulder		-5 873	17 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**273 800**	**-3 172 591**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-1 331	-
Investeringar i dotterbolag		-	-74 196
Lämnade aktieägartillskott		-135 660	-
Förändring av långfristiga fordringar		-1 508 324	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 645 315**	**-74 196**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott [1)]		3 927 570	940 715
Erhållna koncernbidrag		28 834	-
Upptagna skulder till ägare		-	2 306 072
Amortering av skulder till ägare		-2 306 072	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 650 332**	**3 246 787**
Årets kassaflöde		**278 817**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	-
Likvida medel vid årets slut		**278 817**	**0**

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

20240620176771

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

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

Styrelsen har den 8 maj 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 8 maj 2024.

Grunder för koncernredovisningen

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

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

Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernredovisning

Dotterbolag

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

Förvärv

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

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

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter ochådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Ledningens bedömning är att Kåpan Fastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering ledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Resultaträkning

Resultaträkningens intäkter

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

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Kåpan Fastigheter konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring. Erhållet elstöd under 2023 är redovisad som en övrig intäkt.

Hyresintäkter – Operationella leasingavtal

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

Fastighetskostnader

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

Centraladministration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

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

20240620176 78

forts.

Skatter

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

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

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

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt, så kallad initial recognition exemption (IRE). Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

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

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

Inventarier

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

Koncernen som leasetagare

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

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

Övriga leasingavtal avser bolagets egna externa hyresavtal samt leasingbilar.

Långfristiga- och kortfristiga skulder

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

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

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för

20240620176779

forts.

de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

Kassaflödesanalys redovisas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person), därmed presenteras nettoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Under 2022 godkände EU det nya direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Kåpan Fastigheter bedömer att det nya direktivet kommer att ha stor påverkan på rapporteringen. Bolaget kommer att omfattas av direktivet från och med 1 januari 2025.

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

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Kåpan fastigheter ABs finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning baserat på externa värderingar utförda av oberoende värderare. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

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

Not 4 Hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022
Inom 1 år	929 254	869 038
Mellan 1 och 2 år	720 896	744 906
Mellan 2 och 3 år	521 439	512 678
Mellan 3 och 4 år	402 284	359 953
Mellan 4 och 5 år	175 441	255 107
Senare än 5 år	1 190 171	433 717
	3 939 484	3 175 401

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

Den kontrakterade årshyran, uppgickvid årsskiftet till 1 001 mkr (935) i koncernen, varav - mkr (-) i moderbolaget.

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

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,9).

202406201680

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Drift	-152 739	-136 935
Underhåll	-51 930	-39 707
Förvaltningsadministration	-37 355	-22 637
Fastighetsskatt	-47 029	-43 974
	-289 053	**-243 253**
Centraladministration	-24 274	-21 035
	-313 327	**-264 288**

Not 6 Arvode till revisor

	2023	2022
Revisionsuppdrag, KPMG	1 400	1 848
Revisionsuppdrag, EY	450	1 260
Övrigt uppdrag, EY	-	315
	1 850	3 423

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Anställda och personalkostnader koncernen		
Medelantal anställda	9	1
kvinnor	7	1
män	2	-
Varav män	22%	0%

	2023	2022
Personalkostnader koncernen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	2 781	340
– Sociala avgifter	1 013	107
– Pensionskostnader	576	-
	4 370	447
Övriga anställda		
– Löner och andra ersättningar	7 126	352
– Sociala avgifter	2 652	111
– Pensionskostnader	1 071	-
	10 849	463
Summa personalkostnader	15 219	910

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter	912	21
Summa finansiella intäkter	**912**	**21**

Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-217 258	-160 743
Räntekostnader ägarlån	-	-185 971
Övriga finansiella kostnader	-17 325	-9 379
Summa finansiella kostnader	**-234 583**	**-356 093**

Finansiella kostnader avser räntekostnader vilka hänförs huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, räntekostnader på derivat vilka är värderade till verkligt värde samt övriga finansiella kostnader som främst avser periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal. Under 2022 fanns även finansiella kostnader kopplade till aktieägarlån vilka ha omvandlats till eget kapital under 2023.

Not 9 Leasingkostnader

	2023	2022
Räntekostnad på leasingskulder	1 700	1 700
	1 700	**1 700**

Leasingskulder avser tomträttsavgäld.

Not 10 Skatt

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

	2023	2022
Aktuell skatt	-42 492	-31 625
Skatt hänförlig till tidigare år	7 259	-153
Uppskjuten skatt fastigheter	-6 319	-38 919
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	15 734	-16 272
Uppskjuten skatt derivat	23 740	-45 329
Uppskjuten skatt övrigt	-40 532	-10 525
Redovisad skatt	**-42 610**	**-142 822**

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-427 626	-912 211
Skatt enligt gällande skattesats	88 091	187 916
Skatt hänförlig till tidigare år	7 259	-153
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 086	-755
Ej skattepliktiga intäkter	113	4
Ej avdragsgilla räntekostnader	-47 690	-48 088
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	99	-639
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-395	-59

Not 10 forts.

Temporära skillnader avseende fastigheter, inklusive begränsningsregler	-73 332	-129 318
Nedskrivning av tidigare värderade underskott sk carry forward ränta	-	-77 010
Övriga skattemässiga justeringar	-15 669	-74 721
Redovisad skatt	**-42 610**	**-142 822**

Uppskjuten skatt	2023	2022
Uppskjuten skatt fastigheter	-135 636	-129 317
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-57 810	-22 306
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	16 100	366
Uppskjuten skatt derivat	-21 588	-45 329
Uppskjuten skatt övrigt	-5	-
Summa	**-198 939**	**-196 586**

Totala underskottsavdrag uppgår till 79 mkr (79).

20240620176811

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Novier Property Advisors AB, per 2023-12-31. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,80 procent till 9,0 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,4 %. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde, mkr	2023	2022
Ingående redovisat värde	**14 033**	**10 356**
Förvärv		4 750
Investeringar	218	209
Orealiserade värdeförändringar	-691	-1 282
Utgående redovisat värde	**13 560**	**14 033**

forts.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden och avser en uppskattning av vad det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	2023-12-31	
Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5 %	823 200 / -983 900
Kalkylränta	+/-0,25 %	-266 700 / 118 000
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %	-683 600 / 601 900

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 13 560 mkr (14 033). Värdeförändringen för fastigheter uppgår till -691 mkr (-1 269). De orealiserade värdeförändringarna som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94 procent (95).

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

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 941	1 507
Årets anskaffningar	4 915	434
Omklassificeringar	-1 941	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 915**	**1 941**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 620	-1 122
Årets avskrivningar	-459	-497
Omklassificeringar	1 620	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-459**	**-1 620**
Utgående redovisat värde	**4 456**	**321**

Not 13 Nyttjanderätt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	34 952	34 952
Förändring av befintliga avtal	17 356	-
Utgående balans	**52 308**	**34 952**

Koncernen innehar en tomträtt som är upplåten genom tomträttsavtal. Den årliga avgälden för detta avtal är 1,7 mkr och avgälden löper till 2032-01-01.

20240620176B2

Not 14 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	220 041	0
Värdeförändringar i resultatet	-115 244	220 041
Utgående redovisat värde	104 797	220 041

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2023	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	104 797	-
Kundfordringar	-	2 113
Övriga fordringar	-	57 092
Likvida medel	-	313 728
	104 797	372 933
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	6 300 756
Leasingskulder	-	55 570
Leverantörsskulder	-	62 685
Övriga skulder	-	45 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	254 819
	0	6 719 385

forts.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2022	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	220 041	-
Kundfordringar	-	8 825
Övriga fordringar	-	20 663
Likvida medel	-	235 480
	220 041	264 968
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	7 187 146
Skulder till ägarbolag	-	3 127 570
Leasingskulder	-	34 952
Leverantörsskulder	-	4 928
Övriga skulder	-	11 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	282 929
	0	10 649 098

Kreditriskexponering

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

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	-	108
Skattekonto	45 104	20 555
Övrigt	2 755	-
Redovisat värde	47 859	20 663

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt	-	1 943
Förbetald fastighetsskatt	-	521
Förutbetald driftskostnader	5 151	1 943
Periodiserade hyresrabatter	2 194	2 522
Förutbetalda kostnader projekt	-	251
Förutbetald hyra	407	2 665
Övrigt	1 482	5 099
Redovisat värde	9 234	14 943

Not 17 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	313 728	235 480
Redovisat värde	313 728	235 480

20240620176B3

Not 18 Finansiella risker

Kreditrisk	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	1729	
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	164	3 504
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	166	1 308
Förfallna kundfordringar >90 dagar	635	4 360
Summa kundfordringar	**2 694**	**9 172**
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-348	-568
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	348	220
Årets reserveringar	-581	
Realiserade kundförluster		
Summa reservering osäkra kundfordringar	**-581**	**-348**
Utgående redovisat värde	**2 113**	**8 825**

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

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

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

Ränteförfall räntebärande skulder, 2022	Ränteförfall	Andel
0-1 år	2 588 683	36 %
1-2 år	3 998 463	56 %
2-3 år	600 000	8 %
3-5 år	0	0 %
Summa	7 187 146	100 %

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

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

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

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget har under året fått kapitaltillskott från ägaren för som använts till att amortera ner räntebärande skulder vilket minskar skulden och minskar finansieringsrisken. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Löptidsanalys, 2023	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	3 928 139	2 372 617			6 300 756
Skulder till ägarbolag					0
Leasingskuld	2 303	6 059	3 400	43 808	55 570
Leverantörsskulder	62 685				62 685
Övriga kortfristiga skulder	45 555				45 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 820				254 820
Summa	**4 293 502**	**2 378 676**	**3 400**	**43 808**	**6 719 386**

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

Leasingskulderna är tomträttsavgälder som ses som eviga samt leasingbilar.

20240620176B4

Not 18 forts.

Kreditrisk

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

Ränterisk

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att begränsa andelen ränta med rörlig ränta. Detta hanteras genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras. Vid årsskiftet var 81 procent (64) av de räntebärande skulderna säkrade genom räntederivat.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld fastighetstransaktioner	1 189	6 576
Moms	43 453	1 996
Skuld personalkostnader	913	237
Övriga poster	-	2 763
Redovisat värde	**45 555**	**11 573**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	909	484
Upplupna driftkostnader	10 673	28 561
Upplupna räntor	41 553	42 666
Ej betald stämpelskatt	-	3 063
Förutbetalda hyresintäkter	195 117	197 783
Övriga poster	6 567	10 373
Redovisat värde	**254 819**	**282 929**

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 906 364	7 266 866
	6 906 364	**7 266 866**

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 23 Transaktioner med närstående

Bolag	2023	2022
Långfristiga skulder till		
Kåpan Tjänstepension	-	3 127 570
Förvärv verkligt värde fastigheter från		
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-	2 143 189

Kåpan Fastigheter har under delar av 2022 haft en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen samt under hela räkenskapsåret med Kåpan Tjänstepension. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 6 procents ränta som betalas kvartalsvis. Bolaget har under 2022 köpt tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från bolag inom SBB-koncernen. Prissättning på tjänster från ägarbolag sker till marknadsmässigt pris. Fastighetstransaktioner med ägarbolagen har skett baserat på fastighetsvärderingar från externa värderingsinstitut. Under 2023 har ägarlånen till Kåpan Tjänstepension löst genom konvertering till aktieägartillskott.

20240620176835

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelseresultat om -31 919 tkr (-7 188) och ett resultat efter finansiella poster om 276 125 tkr (-65 566) TSEK. Årets resultat uppgick till 296 459 tkr (-58 367). Förändringen mot föregående år förklaras främst av förbättrat finansnetto vilket främst beror på lägre räntekostnad kopplat till minskad skuld. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 278 817 tkr (0) och det egna kapitalet till 8 258 700 tkr (4 034 670).

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Finansiella instrument

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Anställda och personalkostnader koncernen		
Medelantal anställda	9	1
kvinnor	7	1
män	2	-
Varav män	22%	0%
Personalkostnader koncernen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	2 781	340
– Sociala avgifter	1 013	107
– Pensionskostnader	576	-
	4 370	**447**
Övriga anställda		
- Löner och andra ersättningar	7 126	352
- Sociala avgifter	2 652	111
- Pensionskostnader	1 071	-
	10 849	**463**
Summa personalkostnader	**15 219**	**910**

Not 3 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter	277	-
Ränteintäkter koncernbolag	334 032	213 707
Summa finansiella intäkter	**334 309**	**213 707**

Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader koncernbolag	-21 545	-48 195
Räntekostnader ägarbolag	-	-223 890
Övriga finansiella kostnader	-4 719	-
Summa finansiella kostnader	**-26 264**	**-272 085**

Not 4 Skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-2 727	-
Uppskjuten skatt		-
Redovisad skatt	**-2 727**	**-**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	299 185	-58 367
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-61 632	12 024
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-602	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-5	-1
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsreler	58 664	-
Ej värderade underskottsavdrag	-	-12 022
Övriga skattemässiga justeringar	841	-
Redovisad skatt	**-2 727**	**0**
Effektiv skattesats	-0,9%	0,0 %

202406201768

Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	1 331	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 331	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-115	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115	-
Utgående redovisat värde	1 216	-

Not 6 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 221	25
Aktieägartillskott	135 660	73 357
Inköp	-	839
Utgående redovisat värde	209 881	74 221

Moderbolagets direktägda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital 2023	Redovisat värde 2023	Eget kapital 2022	Redovisat värde 2022
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	559343-3468	Stockholm	100 %	167 000	140 047	36 623	6 149
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	559115-3696	Stockholm	100 %	11 646	50	194 929	50
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	559370-8893	Stockholm	100 %	67 024	69 701	25	67 997
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	559370-8901	Stockholm	100 %	25	83	25	25
Utgående redovisat värde				245 695	209 881	227 602	74 221

Not 6 forts.

Moderbolagets indirektägda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2023-12-31	Ägarandel 2022-12-31
Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	559343-3450	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	559348-5153	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Svartbäcken KB	969676-9570	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter 2 AB	559252-4747	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter Norrköping 12 AB	559105-7806	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter Pilen AB	559105-7939	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter 3 AB	559162-1346	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Lasarettet AB	100	100
Käpan Fastigheter 4 AB	559162-1353	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Lasarettet AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	559348-5179	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter Vänersborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	100	100
Käpan Fastigheter Västberga AB	556760-9465	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	100	100
Käpan Fastigheter 11 AB	559225-6852	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	100	100
Käpan Fastigh Lillängen 2:1 AB	559179-0190	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Importen 4 AB	556685-1233	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 2 AB	100	100
Käpan Fastigheter Mekanikern 1 AB	556866-8130	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	559348-5203	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Käpan Fastigheter Gamlestaden AB	559348-5211	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100

20240620176877

forts.

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2023-12-31	Ägarandel 2022-12-31
Käpan Fastigheter Kristianstad 4:45 AB	559260-1842	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Käpan Fastigheter Fastlandium AB	559348-5237	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Käpan Fastigheter Nannylund 1 AB	556974-7792	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Käpan Fastigheter Transporten 2 AB	556688-0257	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 3 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	559348-5286	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter Sverige Rätten AB	556688-0265	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Käpan Fastigheter Presidenten 1 AB	556688-0216	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Käpan Fastigheter Adjunkten 1 AB	556688-0281	Stockholm	Svenska Myndighetsbygg-nader Holding 4 AB	100	100
Käpan Fastigheter Karolinen 2 AB	556669-8394	Stockholm	Svenska Myndighetsbygg-nader Holding 4 AB	100	100
KB Fjolner 21	969621-9501	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 4 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	559348-5062	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Käpan Fastigheter Karlskrona 3 AB	559260-1818	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Käpan Fastigheter Wattrang 21 AB	559260-1834	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Käpan Fastigheter Samuel 2 AB	556720-6346	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Käpan Fastigheter Härnösand AB	556591-7126	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Käpan Fastigheter Svedala AB	556709-7455	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Holding 5 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Järnvägsstationen AB	559358-4096	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Måsen AB	559358-4104	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Guldsmeden AB	559358-4112	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Sundsvall Hovrätten AB	559358-4120	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Käpan Fastigheter Bremen 3 AB	556761-8953	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Käpan Fastigheter 5 AB	559278-2881	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Käpan Fastigheter 1 AB	559252-4762	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 5 AB	559371-2853	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 4 AB	100	100
Svenska Myndighets-byggnader Kalmar Mjölnaren 4 AB	559370-8919	Stockholm	Svenska Myndighets-byggnader Förvärv 5 AB	100	100

20240620176888

Not 7 Fordringar hos koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristigt		
Ingående bokfört värde	6 279 189	3 154 476
Tillkommande fordringar	1 508 324	3 124 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 787 513	6 279 189
Utgående redovisat värde	**7 787 513**	**6 279 189**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristigt		
Ingående bokfört värde	1 033	0
Tillkommande fordringar	-	1 033
Avgående fordringar	-1 033	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 033
Utgående redovisat värde	-	1 033

Not 8 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	278 817	0
Redovisat värde	278 817	0

Not 9 Eget kapital

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

Not 10 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag Käpan Tjänstepension. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med ränta som betalas årsvis. Ägarlånen löstes i början av 2023.

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

	2023	2022
Försäljning (tkr)	16 202	-
Inköp (tkr)	-259	-
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	91	1 033
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	7 787 513	6 279 189
Långfristiga skulder till Käpan Tjänstepension	-	2 306 072

Not 11 Händelser efter balansdagen

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

Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	2023
Balanserat resultat	7 962 215 780
Årets resultat	296 458 906
	8 258 674 686
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	8 258 674 686
	8 258 674 686

Not 13 Definitioner

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

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

20240620176B9

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

STOCKHOLM DEN 8 MAJ 2024

Gunnar Balsvik
STYRELSEORDFÖRANDE

Cecilia Vestin
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anna Wiman
STYRELSELEDAMOT

Thomas Holm
STYRELSELEDAMOT

Magnus Edlund
STYRELSELEDAMOT

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 8 maj 2024

KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kåpan Fastigheter AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13–34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–12. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

20240620176911

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kåpan Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och

20240620176 92

bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

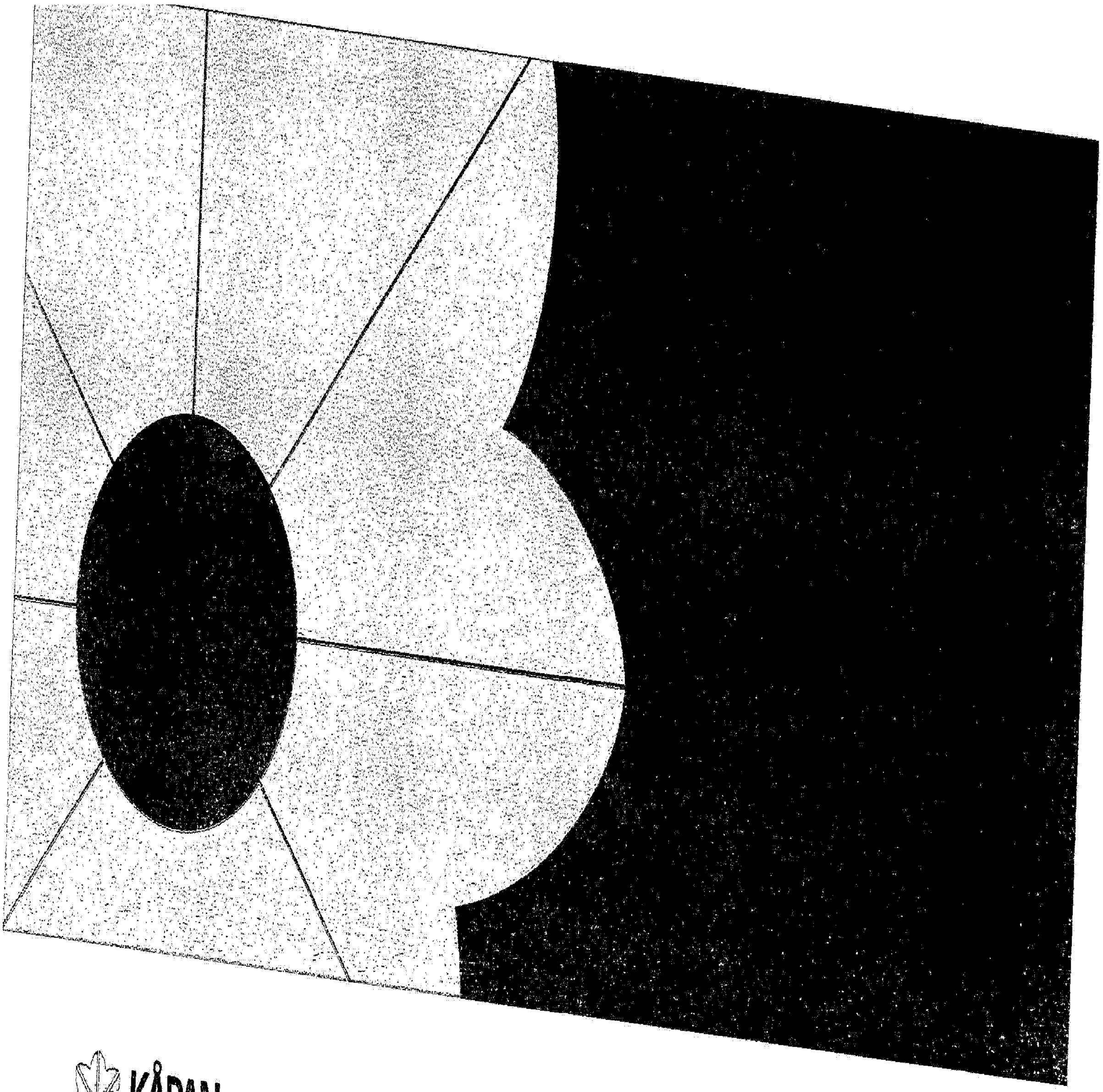
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

STOCKHOLM DEN 8 MAJ 2024

KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

20240620176 93



KÅPAN
FASTIGHETER

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

20240620176941