20230714093074

Kåpan Fastigheter AB
Org nr 559343-3443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	8-13
- Koncernens resultaträkning	14
- Koncernes balansräkning	15
- Koncernes förändringar i eget kapital	16
- Koncernes kassaflödesanalys	17
- Moderbolagets resultaträkning	17-18
- Moderbolagets balansräkning	18
- Moderbolagets rapport över eget kapital	19
- Moderbolagsets kassaflödesanalys	19
- Noter	20-32

Undertecknad styrelseledamot/VD i Kåpan Fastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2023-07-11

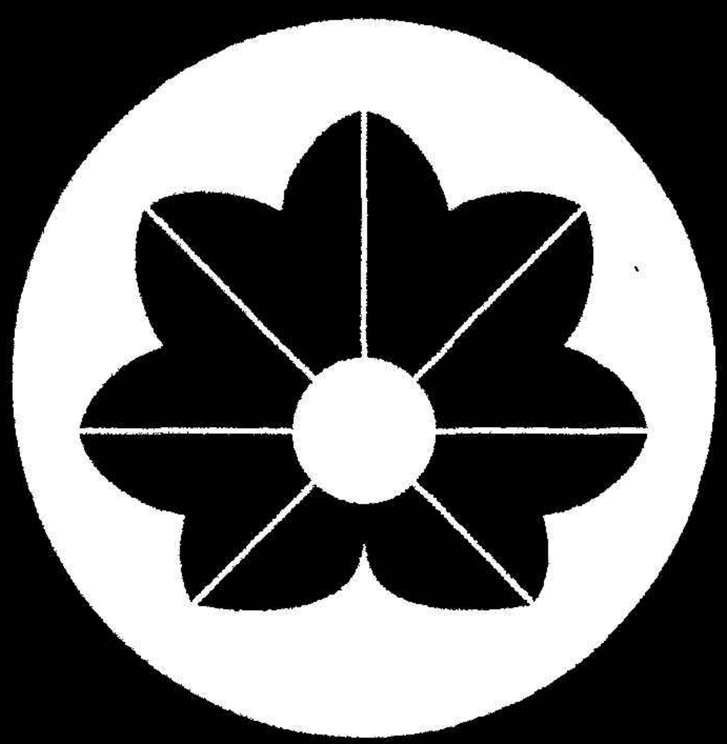
Cecilia Vestin

Cecilia Vestin

KÅPAN
FASTIGHETER

KÅPAN FASTIGHETER

Årsredovisning 2022



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.

20230711050726

Innehåll

Kåpan Fastigheter i korthet 2

År 2022 i korthet 4

Förvaltningsberättelse 8

Finansiella rapporter 14

Koncernens resultaträkning 14

Koncernens rapport över totalresultat. 14

Koncernens balansräkning 15

Rapport över förändring av eget kapital 16

Rapport över kassaflöde 17

Moderbolagets resultaträkning 17

Moderbolagets rapport över totalresultat 18

Moderbolagets balansräkning. 18

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital. 19

Moderbolagets kassaflödesanalys 19

Noter. 20

Underskrifter 33

Det här är Kåpan fastigheter

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

Kåpan Fastigheter i korthet

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. Med över 60 fastigheter, i 40 kommuner, agerar Kåpan Fastigheter hyresvärd åt mer än 500 hyresgäster – varav merparten bedriver samhällsbärande verksamheter. I beståndet finns bland annat 34 polishus, åtta domstolsbyggnader och ett fängelse. Försäkringskassan, Migrationsverket, Statens Tjänstepensionsverk och Sida är ett axplock av andra hyresgäster. Fastigheterna är geografiskt placerade över hela landet, från Kiruna i norr till Svedala i söder. Vi är en långsiktig fastighetsägare som vill utveckla våra fastigheter på ett hållbart och attraktivt sätt och växa tillsammans med våra hyresgäster.

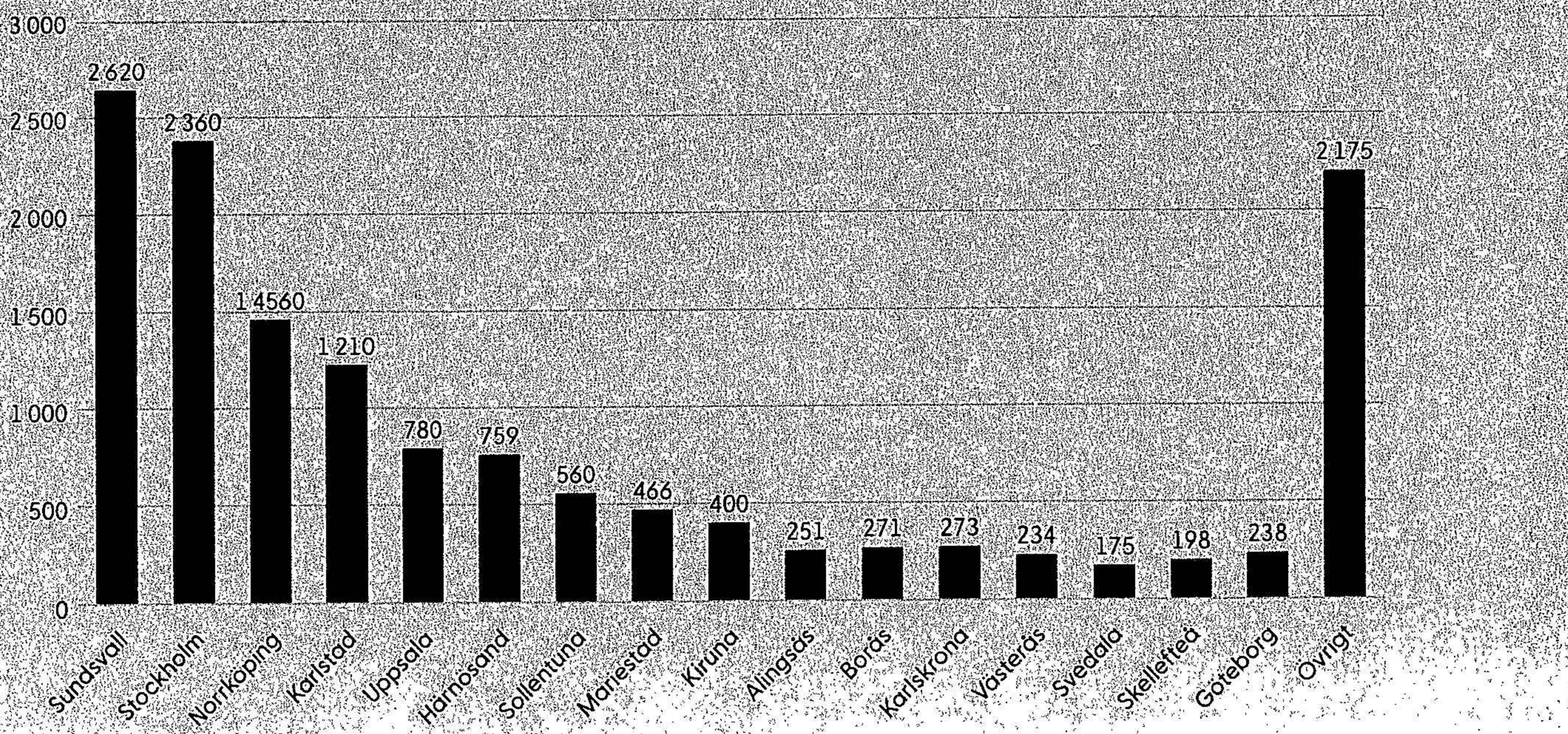
61
fastigheter

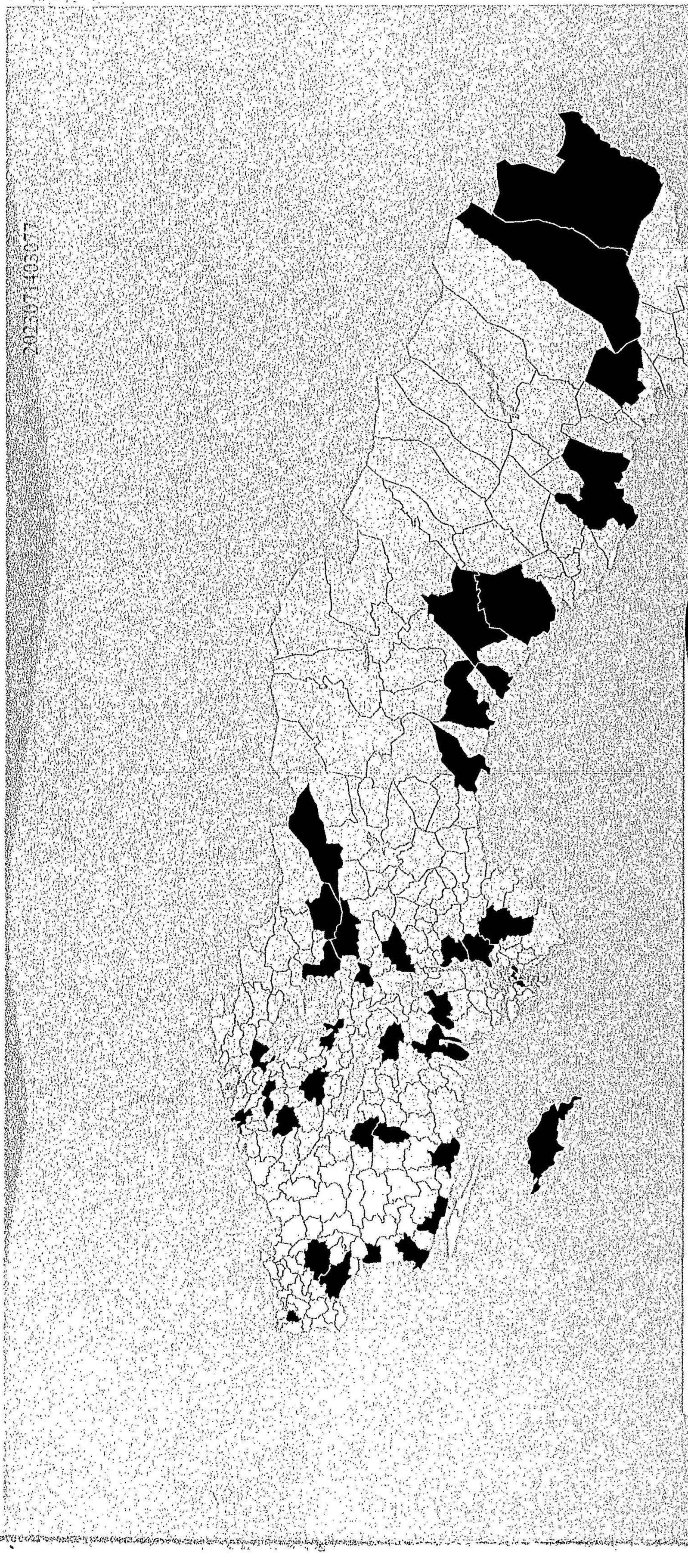
Marknadsvärde ca
14
miljarder

Hyresintäkter
759
miljoner kronor

Fastighetsbeståndet över landet

Värde, miljoner kronor





40
kommuner

Nord

Sundsvall, Kiruna, Härnösand, Skellefteå, Boden, Örnsköldsvik, Hudiksvall, Gällivare, Sollefteå, Sälen-Malung

Stockholm

Stockholm, Sollentuna, Uppsala

Öst

Avesta, Hagfors, Norrköping, Karlskoga, Katrineholm, Motala, Lindesberg, Eskilstuna, Filipstad, Västerås

Väst

Borås, Göteborg. Alingsås, Karlstad, Vänersborg, Mariestad, Falköping, Mark

Syd

Kalmar, Karlskrona, Kristianstad, Eksjö, Ljungby, Gotland, Svedala, Nässjö, Oskarshamn, Karlshamn

Noter

År 2022 i korthet

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning avser det svenska moderbolaget Kåpan Fastigheter AB, organisationsnummer 559343-3443 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter i Sundsvall. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholms län. Huvudkontoret för koncernen är beläget på Barnhusgatan 3, 111 23 Stockholm.

Styrelsen har den 2023-05-24 godkänt denna årsredovisning och koncern- redovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 maj 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de har antagits 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 RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar annorlunda redovisningsprinciper än koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den innebär att moderbolaget, om inte annat anges, tillämpar samtliga koncernens redovisningsprinciper som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har konsekvent tillämpats på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som 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 tusental kronor, om inget annat anges.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätt till rörlig avkastning genom sitt engagemang i bolagen och kan påverka avkastningen med hjälp av sin bestämmande 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 fastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade identifierbara tillgångarna och skulderna.

Resultatredovisning

Resultatredovisningen har följande

Koncernens intäkter består av hyresintäkter, fastighetsrelaterade intäkter och övriga intäkter. Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresavtalets löptid i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Hyresintäkter i avtal med rörlig del redovisas i den period då den rörliga delen uppstår. Hyresrabatter ingår som en integrerad del av hyresavtalet och fördelas därför linjärt över hyresavtalets löptid. Förskottsbetalda hyresintäkter och upplupna hyresintäkter som avser kommande räkenskapsår redovisas som förutbetalda intäkter respektive upplupna intäkter. Hyresförlust redovisas när det är sannolikt att de totala kostnaderna för en fastighet kommer att överstiga de totala intäkterna för fastigheten och förlusten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avsättning för hyresförlust redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen. Avsättningen görs med det nuvärde som motsvarar det underskott som förväntas uppstå under återstående uppsägningstid eller avtalstid för det förlustbringande kontraktet. Avsättning för hyresförlust redovisas i balansräkningen som kortfristig eller långfristig skuld i förhållande till när förlusten förväntas uppstå. Förändring av avsättning för hyresförlust redovisas i resultaträkningen som förändring av hyresförlust.

Fastighetskostnader består av kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsadministration, fastighetsförsäkringar, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, fastighetsnära personalkostnader, fastighetsnära IT-kostnader, kostnader för fastighetsnära marknadsföring och fastighetsnära konsultkostnader. Fastighetskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader består av räntekostnader för upplåning, räntekostnader för leasingavtal, räntekostnader för derivat som används för att säkra ränterisker, räntekostnader för pensionsskulder, räntekostnader för uppskjuten skatt, räntekostnader för avsättningar, räntekostnader för hyresförlust, räntekostnader för övriga skulder, räntekostnader för kundförluster, räntekostnader för förskottsbetalda hyresintäkter, räntekostnader för upplupna hyresintäkter, räntekostnader för förutbetalda intäkter, räntekostnader för upplupna kostnader, räntekostnader för förutbetalda kostnader, räntekostnader för övriga fordringar, räntekostnader för kassa och bank, räntekostnader för kortfristiga placeringar

20230711403078

Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100 procentig ägare till bolaget den 21 november 2022.

Marknadsvärde fastigheter
14 033
(10 356)
miljoner kronor

Belåningsgrad
50 %
(45 %)

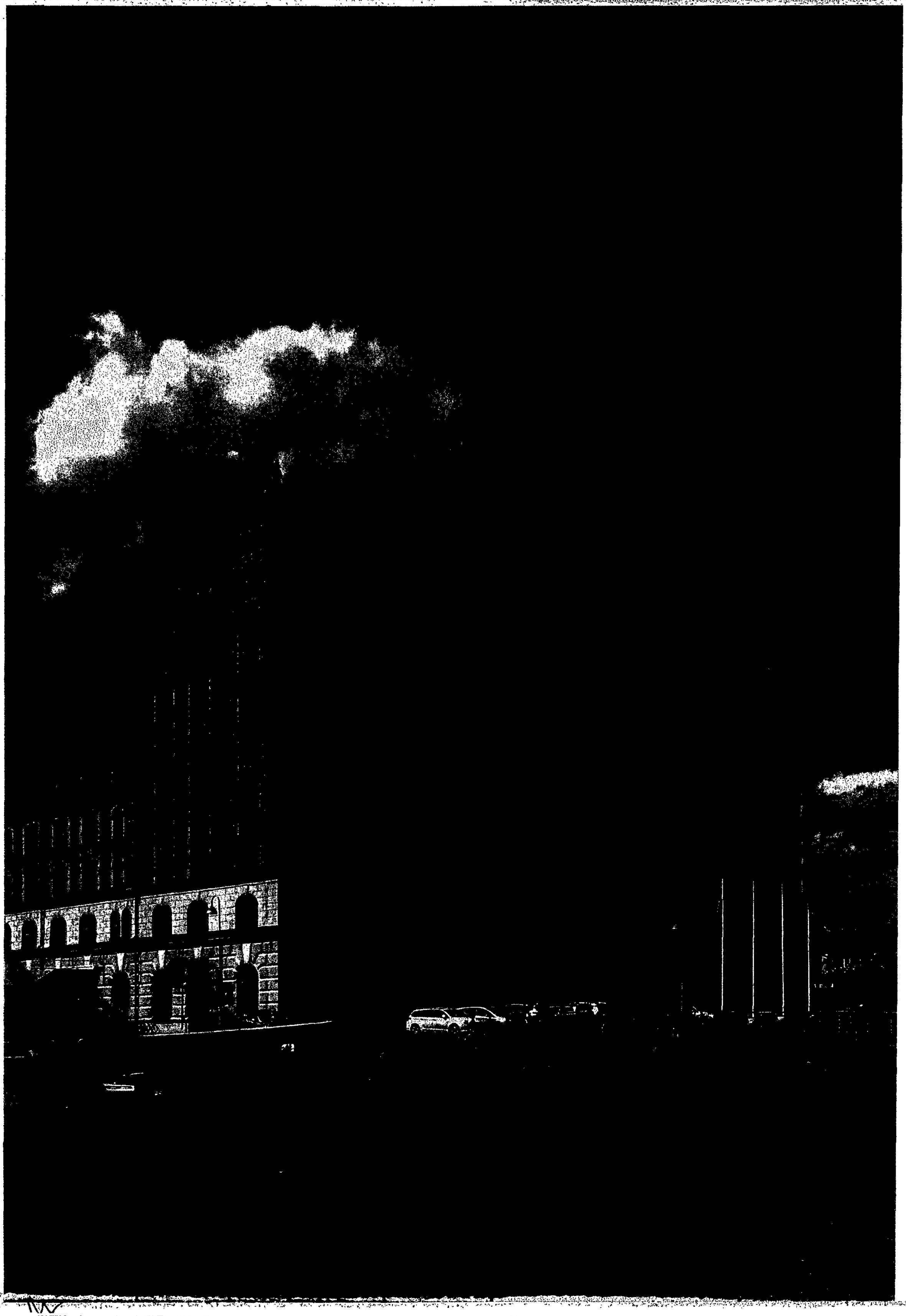
Soliditet
46 %
(51 %)

Svenska Myndighetsbyggnader blev Kåpan Fastigheter

I samband med att Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare till bolaget beslutade styrelsen att byta namn till Kåpan Fastigheter. Det nya namnet förstärker kopplingen till ägaren och tydligt symboliserar vår målsättning att vara ett långsiktigt och tryggt fastighetsbolag.

KÅPAN FASTIGHETER





VD har ordet

2022 var ett omvälvande år. Ett krig bröt ut i Europa, stigande räntor, elpriser och ökad inflation, men det var också ett år då Kåpan Fastigheter bildades. Omvärldens händelser medförde ökat fokus på säkerhetsfrågor och kraven på oss som fastighetsägare förändrades snabbt.

Trots utmaningar på marknaden fångades ändå några strategiska förvärv upp under början av året. Samtidigt som tillträde av dem pågick började också grunden för det som skulle bli Kåpan Fastigheter att byggas.

I november blev det klart att Kåpan Tjänstepension förvärvade SBB:s andel i det tidigare gemensamt ägda bolaget Svenska Myndighetsbyggnader, Kåpan Fastigheter bildades. Ett fastighetsbolag som är långsiktiga och har nischad kompetens.

Det gångna året har således handlat mycket om att bygga bolag från grunden, dock med ett bestånd om över 60 fastigheter, till ett värde av ca 14 miljarder. Vi gav SBB uppdraget att fortsätta förvalta fastigheterna under året för att successivt överta den och ha förvaltning i egen regi.

Det har varit lärorika månader, att bygga bolag med allt vad det innebär, samtidigt som säkerhetskraven på oss ökar och trycket på våra hyresgäster är högre än någonsin – det är ett stort ansvar. Vi besöker de 40 orter där vi har fastigheter och hälsar på våra hyresgäster, vi lär känna dem och verksamheterna samt våra samarbetspartners i landet som är jätteviktiga för oss.

Jag är stolt över hur långt vi kommit på så kort tid, nyckeln till det är såklart teamet. Nu är jag både laddad och nyfiken på vad 2023 har att bjuda på. Vårt fokus kommer vara att bygga upp en rikstäckande förvaltningsorganisation och fortsätta dialogen med hyregästerna för att skapa de bästa förutsättningarna för ett långsiktigt samarbete. Vi ska också bidra till ägarens pensionssparare och det är ju statligt anställda, så det känns extra roligt att kunna ge dem en långsiktighet och en trygghet.

Nu går vi ödmjukt och nyfiket in i 2023 där vi tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners skapar långsiktigt värde.

Cecilia Vestin, Stockholm 24 maj 2023



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kåpan Fastigheter AB, org. nr. 559343-3443, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Ägarförändring

Under juni 2022 meddelade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) att de sålt sina ägarlån i Svenska Myndighetsbyggnader (SMB) till Kåpan Tjänstepension. I november 2022 utnyttjade Kåpan Tjänstepension sin option att köpa SBB:s ägarandel i bolaget och blev därigenom 100 procentig ägare till bolaget den 21 november 2022.

I samband med att Kåpan Tjänstepension blev 100% ägare till bolaget valde man att byta namn till Kåpan Fastigheter. Det nya namnet förstärker kopplingen till ägaren och tydligt symboliserar vår målsättning att vara ett långsiktigt och tryggt fastighetsbolag.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelse- resultat om -7 188 (-14) TSEK och ett resultat efter finansiella poster om -65 566 (-11 633) TSEK. Årets resultat uppgick till -58 367 TSEK (-13 837 TSEK). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett lägre finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 0 (0) TSEK och det egna kapitalet till 4 034 670 (3 154 501) TSEK.

Resultat

Kåpan Fastigheters resultat före skatt för 2022 uppgick till -1 055 (382,5) MSEK. Driftnettot uppgick till 515,7 (0) MSEK och förvaltningsresultatet uppgick till 136,9 (-0,15) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras av att bolaget startades i slutet av 2021 och förvärvade fastigheter under 2022. Förvaltningsresultatet påverkades av kraftigt stigande marknadsräntor. I årets resultat ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter om -1 269,1 (478,6) MSEK och på finansiella instrument om 220,0 (0) MSEK.

Förvaltning

Under 2022 har SBB förvaltat samtliga fastigheter enligt ett förvaltningsavtal. Anledningen är att få tid att bygga upp Kåpan Fastigheters egen förvaltningsorganisation och sätta en långsiktig och hållbar förvaltningsstrategi. Förvaltningen har under 2022 varit uppdelad i fem regioner.

Region Nord stäcker sig från Hudiksvall till Kiruna och omfattar 3 projekt och 19 förvaltningsfastigheter på 10 orter och ca 200 000 kvm. Polismyndigheten är den största hyresgästen, följt av Försäkringskassan, Sveriges Domstolar, och Bolagsverket.

Region Öst innefattar 13 fastigheter på 11 orter och ca 160 000 kvm. Största innehaven återfinns i Karlstad, Norrköping och Västerås. Bland de största hyresgästerna är Polismyndigheten, Migrationsverket och Sveriges Domstolar.

Region Stockholm innefattar 4 fastigheter och ca 80 000 kvm inom Stor-Stockholm samt Uppsala. Största hyresgäst är Sveriges Domstolar samt Polismyndigheten.

Region Väst innefattar 9 fastigheter på 8 orter över ca 80 000 kvm. Största innehaven återfinns i Göteborg, Borås, Mariestad och Alingsås. Största hyresgäster inkluderar Polismyndigheten, Kriminalvården, Transportstyrelsen samt Västra Götalandsregionen.

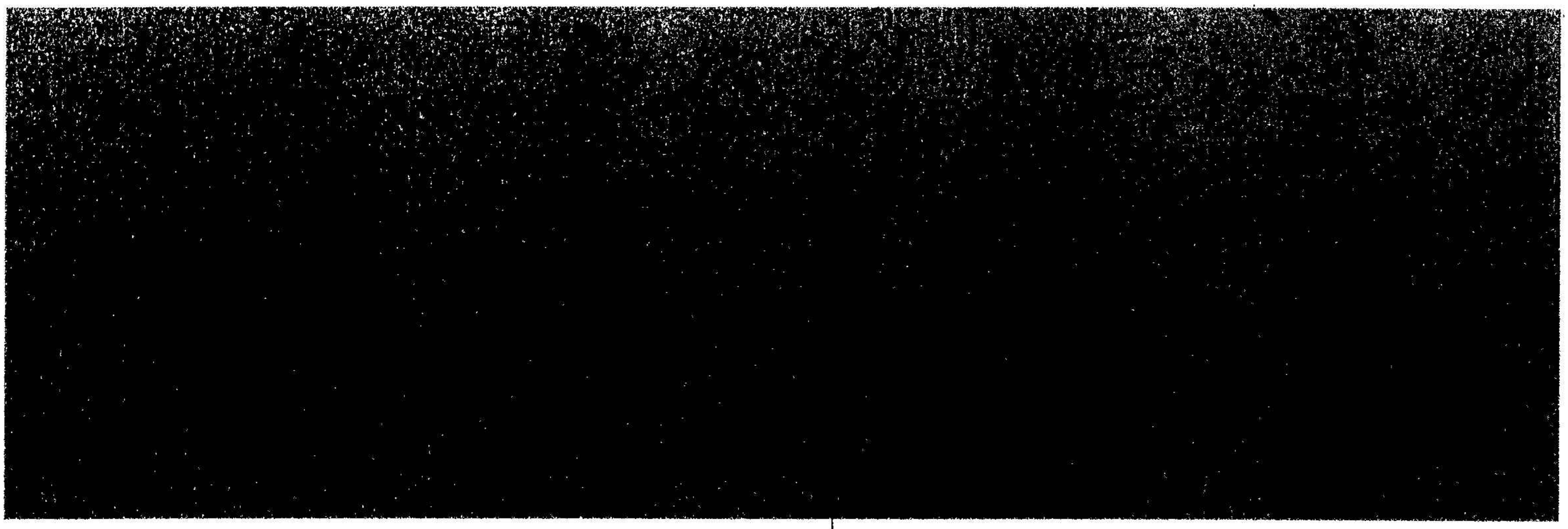
Region Syd innefattar 14 fastigheter på 11 orter över ca 90 000 kvm. Största innehaven återfinns i Kristianstad, Karlshamn, Kalmar och Svedala. Största hyresgästerna inkluderar bland annat Polismyndigheten, Länsstyrelsen i Kalmar och Karlskrona Kommun.

Projekt- och fastighetsutveckling

Att bygga specialanpassade samhällsfastigheter ställer krav på att man som fastighetsägare förstår hur verksamheterna fungerar och bedrivs. Kåpan Fastigheter har under året haft tre pågående nyproduktionsprojekt. Samtliga berör nya lokaler för Polismyndigheten.

Finkan 7, Kiruna

Det nya polishuset omfattar 10 600 kvm och byggs med anledning av Kirunas stadsflytt samt ett behov av att samlokalisera polisens verksamheter som idag håller till på två olika platser i staden. Projektet drivs tillsammans med LKAB, Polisen och entreprenören PEAB. Polishuset beräknas vara färdigställt under andra halvan av 2023.



Östra Sälen 6:10 i Malung - Sälens kommun

Under 2022 pågick projektering av det blivande polishuset. Polishuset kommer ligga mitt i Sälen byn och ersätter en tidigare polisstation som polisen har vuxit ur. Det nya Polishuset är inspirerat av fjällmiljön och har beskrivits som Sveriges vackraste polishus. Projektet bedrivs tillsammans med polisen och entreprenören Skoglunds. Det nya polishuset beräknas vara klart för inflytt hösten 2024.

Örnsköldsvik

Tidig projektering pågår tillsammans med Polisen gällande ett nytt polishus.

Kåpan Fastigheter har andra större kommande hyresgästanpassningar inom förvaltningsfastighetsbeståndet vilket inkluderar ombyggnation till Polismyndigheten i fastigheten Svedala 306:9, Ombyggnation av Måsen 14 i Sundsvall där Försäkringskassan är hyresgäst, ombyggnation av Karolinen 2 i Karlstad samt Kyrkokvarteret 11 i Lindesberg.

Förvärv under året

Under året har Kåpan Fastigheter utökat fastighetsbeståndet genom ett antal förvärv.

Sundsvall

- **Guldsmeden 15 på Storgatan 48–50.** Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 5 600 kvadratmeter uthyrbar area, vilka främst utgörs av kontor uthyrt till Skatteverket.
- **Järnvägsstationen 2 på Stuvarvägen 21–23.** Fastigheten är belägen invid resecentrum i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 11 060 kvadratmeter uthyrbar area och utgörs av kontor. De största kontrakterade hyresintäkterna härrör från Bolagsverket.
- **Hovrätten 2 på Storgatan 37–39.** Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall. Byggnaden omfattar cirka 30 800 kvadratmeter uthyrbar area, vilka främst utgörs av kontor. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Sveriges Domstolar (hovrätten för Nedre Norrland) och Centrala Studiestödsnämnden. Hyresgäster inom offentlig sektor svarar för närmare hela hyresvärdet
- **Måsen 14 på Södra Järnvägsgatan 41–43.** Fastigheten är belägen i centrala Sundsvall intill Stenstaden. Måsen 14 omfattar cirka 29 800 kvadratmeter uthyrbar area och utgörs främst av kontor. Dominerande hyresgäster är Försäkringskassan och Statens Tjänstepensionsverk (SPV) som svarar för samtliga hyresvärdet.

Kalmar

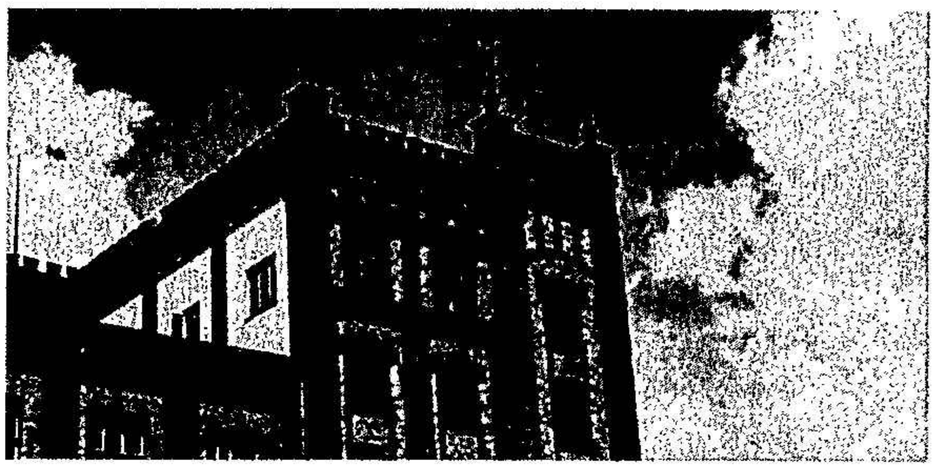
- **Mjölnaren 4** är en kontorsfastighet mitt i centrala Kalmar på Regeringsgatan 1 med Länsstyrelsen som största hyresgäst. Total area om ca 8 000 kvm.

Stockholm

- **Bremen 3.** Under 2022 förvärvades fastigheten Bremen 3. Byggnaden uppfördes i början av 1960-talet efter ritningar av arkitekt Bo Möller som huvudkontor och lager för elektronikföretaget Philips. Anläggningen har ett starkt arkitektoniskt uttryck och utgör ett landmärke i området. Sedan 2006 är Förvaltningsrätten i Stockholm hyresgäst.

Urval av fastigheterna

Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av fastigheter anpassade för verksamheter inom myndigheter och rättsväsende över hela Sverige. Här har vi valt att lyfta fram ett urval av våra fastigheter.



Mjölnaren 4 i Kalmar

Invid vattenbrynet reser sig Mjölnaren 4, eller Riskvarnen som den kallas i folkmun, som en av Kalmars pampigare byggnader. Dess storlek och utformning gör den till ett landmärke, framför allt för den som kommer sjövägen till staden. Riskvarnen började byggas under 1906–1907 för tillverkning av stärkelse och utökades kommande åren med havrekvarn och riskvarn. Idag är fastigheten ett utmärkt exempel på när historia möter det moderna kontoret. Bland hyresgästerna hittar vi bland andra Länsstyrelsen som huserar i moderna lokaler med utsikt över Kalmarsund.



Karolinen 2 i Karlstad

Karolinen är ett av Karlstads landmärken med sina 47 000 kvm. Om du skulle gå längs med alla korridorer i byggnaden samlar du ihop en 16 kilometers lång promenad. Byggnaden är ritad av Gösta Edberg och stod färdig 1978. Idag är Polismyndigheten, Kriminalvården, Myndigheten för psykologiskt försvar och Karlstad kommun stora hyresgäster i byggnaden. Dessutom inrymmer byggnaden allt från förskola, kontorshotell, gym och restaurang.



Fastlandet 2:84 i Härnösand

På fastigheten finns fem byggnader som uppfördes mellan 1845–1988 och har en total ytan om ca 12 500 kvm. Fastigheten är ett bra exempel där kontinuerliga ombyggnationer har gjorts efter önskemål och ändrad funktion. Idag är SIDA och Härnösands Kommun stora hyresgäster.

Finansiering

Kåpan Fastigheter hade vid utgången av 2022 ett eget kapital om 3 611 MSEK. De räntebärande externa skulderna uppgick till 7 187 MSEK och fastigheternas marknadsvärde 14 033 MSEK.

Bolagets tre viktigaste kapitalkällor är externa banklån 49 %, ägarlån 21 % och eget kapital 25 % av balansomslutningen. Under 2023 har ägarlånen konverterats till eget kapital.

Räntekostnader är det kostnadsslag där den underliggande prissättningen (STIBOR 3m) ökat kraftigast under året. 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 på medellång sikt. Det har under året varit en lyckad strategi för att motverka de ökande räntekostnaderna, med en räntetäckningsgrad om 266 % som resultat.

Den genomsnittliga räntekostnaden per sista december 2022 var 2,55 % och den genomsnittliga räntebindningen 1,5 år.

Tack vare att den externa skulden var relativt låg gav det en soliditet om 46 % och nettobelåningsgrad (extern skuld med avdrag för likvida medel) om 50 %.

Riskhantering

Likt många fastighetsbolag påverkas Kåpan Fastigheter av finansiella faktorer och allmänna konjunkturcykeln på marknaden. Utöver detta finns säkerhetsrisker att beakta utifrån hyresgästernas verksamhet och krav.

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 risk att inte förlänga vid hyreskontraktens slut.

Finansiella risker

Omvärldshändelser har påverkat finans- och fastighetsbranschen markant under det gångna året. Geopolitisk instabilitet i kombination med höga inflationsnivåer har

20230714093081

inneburit viss avvaktan hos många aktörer och därmed något färre 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 lånereskontra. 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.

Strategi

Förvaltningsstrategi

Fastighetsförvaltning är hjärtat i Kåpan Fastigheters dagliga verksamhet och bidrar till att samhällskritiska verksamheter fungerar effektivt.

Våra fastigheter varierar i ålder och vi behöver säkerställa respektive fastighets behov av underhåll. Kåpan Fastigheter ska ha egen personal för ekonomisk och teknisk förvaltning men anlita underentreprenörer för drift. Detta är något vi under 2023 kommer växa in i för att överta förvaltningen på samtliga 40 orter. Det kommande året innebär således en utökning av organisationen, vilket sker i enlighet med tagna strategin.

Förvaltningsstrategin 2023 innebär:

- Starkt hyresgästfokus
- Växa in i en ny organisation
- Kartlägga fastigheterna
- Implementering av nya fastighetssystem



Vi skapar värde för

Hyresgäster. Vi erbjuder attraktiva fastigheter i rätt lägen. Långsiktighet och nära samarbete skapar trygghet. Vi kan växa tillsammans med hyresgästerna eftersom vi förstår deras verksamhet och kan anpassa oss efter deras behov.

Samhällsviktiga fastigheter. Vi är en given partner i utvecklingen av fastigheter för samhällsviktiga verksamheter.

Medarbetare och samarbetspartners. Det finns en unik möjlighet i att kunna påverka sin egen roll samt att utvecklas inom bolaget. Vår långsiktighet och trygghet gagnar också våra samarbetspartners.

Ägare. Effektiv och trygg förvaltning i en stark fastighetsportfölj möjliggör en god avkastning.

Hållbarhetsinformation

Hållbarhet ska vara en självklar del av Kåpan Fastigheters verksamhet och integrerat i den övergripande strategin. Under 2023 kommer en strukturerad hållbarhetsstrategi arbetas fram för att säkerställa att hållbarhetsperspektivet tas i beaktning vid uppbyggnaden och tillväxten av Kåpan Fastigheter. Detta innefattar att kartlägga beståndet ur ett hållbarhetsperspektiv, sätta mål för vårt hållbarhetsarbete och bygga upp processer för att maximera effekten av detta.

Genom ett aktivt samarbete med hyresgästerna finns det under det gångna året exempel på hur energiförbrukningen har minskat. Det har rört sig om diverse effektiviseringsåtgärder så som timers på energikällor, sänkta inomhustemperaturer och optimerade snöröjningsrutiner. Vid en del fastigheter har trädgårdsskötseln satsat på citynära ängsmark vilket är gynnsamt både för den biologiska mångfalden och genom minskade koldioxidutsläpp från trädgårdsmaskiner.

Under det gångna året har vissa hållbarhetsdata samlats in, se tabell.

Direktägda fastigheter (Kåpan Fastigheter)	2022	2021
Koldioxidutsläpp i ton CO_2e från el	4 006	3 971
Koldioxidutsläpp i ton CO_2e från värme	3 111	3 236
Total ton CO_2e	**7 117**	**7 207**
El (MWh)	32 959	33 195
Värme (MWh)	43 802	46 865
Total (MWh)	**78 612**	**81 988**

Rapporterad data omfattar 52 av 61 fastigheter. Avser mellan åren jämförbart bestånd. Utfall 2021 avser SBBs innehavsperiod av fastigheterna.

Under nästa år är vår målsättning att genom samarbete med hyresgästerna skapa oss en mer heltäckande bild av koldioxidutsläpp samt förbrukning av el, vatten och värme.

Bi-verksamhet i Karolinen

På innegården i Karolinen 2 i Karlstad har vi genom ett samarbete med Torpets Honung installerat två bikupor och sått ut bivänliga växter som både främjar honungsbin och vilda pollinerare. Det är uppskattat inslag för hyresgäster samt främjar den biologiska mångfalden. Under 2022 tappades ca 150 st burkar upp och var till försäljning i fastigheten. Försäljningsbeloppet gick oavkortat till Röda Korsets insamling för att hjälpa de drabbade av kriget i Ukraina.

Solpaneler

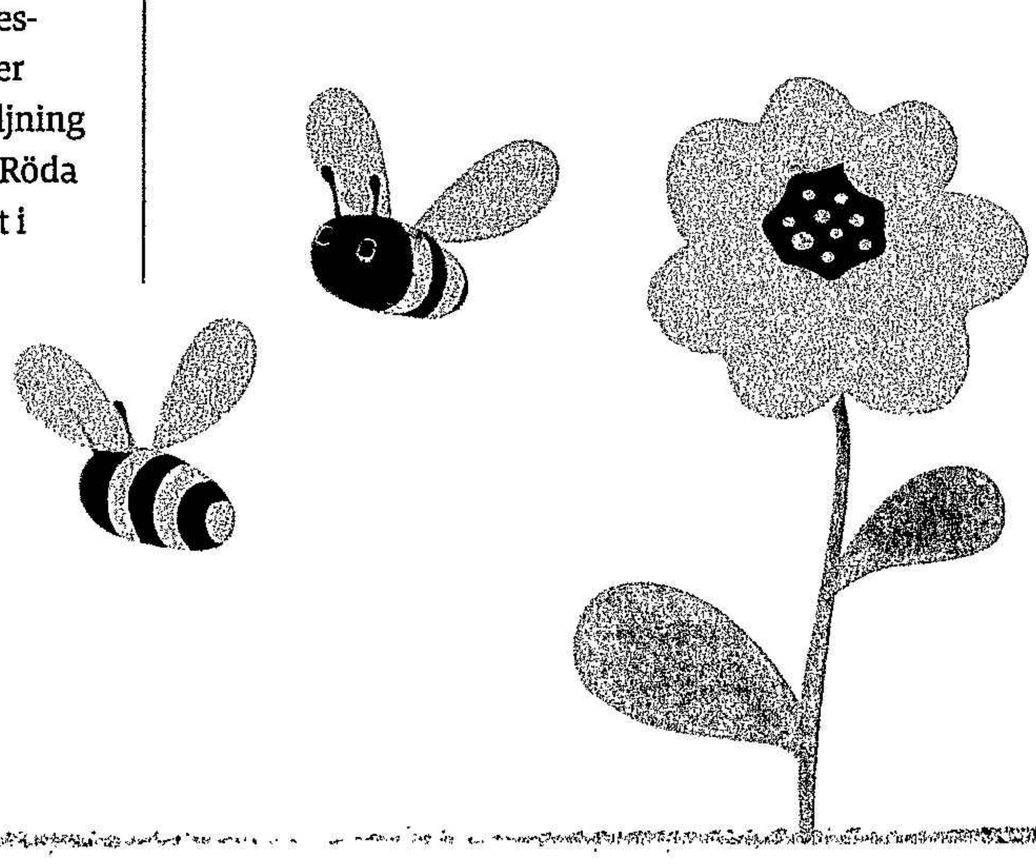
Under det gångna året finns det flera exempel på investeringar som syftar till att förbättra och effektivisera energiförbrukningen fastigheterna. Som exempel har solpaneler installerats på Adjunkten i Härnösand där Länsstyrelsen Västernorrland är hyresgäst. Installationen beräknas generera en årlig energienergibesparing på 44 000 kWh.

Miljöcertifieringar

Att certifiera, eller bygga enligt miljöklassificeringar, är ett sätt att bidra till en mer hållbar stad. Det ger ett kvitto på att byggnaden uppfyller miljökrav som det planeras och byggs efter. Genom att bygga enligt miljöstandarder gör det dessutom enklare för hyresgäster i deras val av lokal. På grund av att en del av våra fastigheter är skyddsobjekt, där ritningar och detaljer om fastigheten inte kan delges, försvåras processen med att gå hela vägen med en certifiering, trots att fastigheten är certificeringsbar.

Inom beståndet finns redan en fastighet som är Miljöbyggnad Silver, Transporten 2 i Sollentuna. Dessutom kommer samtliga tre nyproduktionsprojekt Kåpan Fastigheter gör tillsammans med Polismyndigheten byggas enligt standarden Miljöbyggnad Silver från Sweden Green Building Council. Det innebär att byggnaderna har en lägre energianvändning än genomsnittet. Utöver att byggnaden behöver mindre energi att värmas upp under den kalla tiden på året utformas och byggs en Miljöbyggnad för att begränsa behovet av kyla under sommarens varmaste period. Den energi som byggnaden trots allt behöver för att fungera ska i så stor utsträckning som möjligt ha förnybart ursprung och lokalt genererad energi premieras. En hållbar byggnad är inte bara bra för miljön, utan även för människorna som vistas i den. Inomhusmiljön har ett gott dagsljusinsläpp och inomhusklimatet både varma sommardagar och kalla vinternätter är kontrollerat för att hålla en nivå som hyresgäster kan trivas med.

Utöver nyproduktionsprojekten har vi andra fastigheter inom beståndet som är certifierade Green Building: Bremen 3 i Stockholm, Fastlandet 2:84 i Härnösand samt Gjutaren 6 i Hudiksvall. För att klassas som en Green Building krävs det att byggnadens energiprestanda har förbättrats med minst 30 % genom energieffektiviseringsåtgärder.





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 företaget på att bygga och upprätthålla långsiktiga och positiva kundrelationer. Genom att effektivt förvalta sina fastigheter kan företaget 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 företaget 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.

Flerårsöversikt	2022	2021
Koncernen		
Hyresintäkter	758 921	–
Driftnetto	515 668	–
Årets resultat	-1 055 033	382 534
Marknadsvärde fastigheter	14 032 757	10 356 350
Antal fastigheter	61	53
Belåningsgrad (%)	50 %	45 %
Soliditet (%)	46 %	51 %
Moderbolaget		
Årets resultat	-58 367	-13 837
Balansomslutning	6 360 380	3 154 526

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Balanserat resultat	4 093 012
Årets resultat	-58 367
	4 034 645
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	4 034 645
	4 034 645

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021-10-28 -12-31
Hyresintäkter	4	758 921	-
Driftskostnader	5	-136 935	-
Underhåll	5	-39 707	-
Förvaltningsadministration	5	-22 637	-
Fastighetsskatt	5	-43 974	-
Driftnetto		**515 668**	**0**
Centraladministration	5	-21 035	-14
Resultat före finansiella poster		**494 633**	**-14**
Finansiella intäkter	8	3 244	-
Finansiella kostnader	9	-359 316	-1
Leasingkostnader	10	-1 700	-
Förvaltningsresultat		**136 861**	**-15**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-1 269 113	478 631
Värdeförändring finansiella instrument		220 041	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-912 211**	**478 616**
Resultat före skatt		-912 211	478 616
Skatt	11	-142 822	-96 082
Årets resultat		**-1 055 033**	**382 534**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-1 055 033	382 534

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2022	2021-10-28 -12-31
Årets resultat		-1 055 033	382 534
Övrigt totalresultat		-	
Årets totalresultat efter skatt		**-1 055 033**	**382 534**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-1 055 033	382 534

20230714053008

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	14 032 757	10 356 350
Nyttjanderätt tomträtt	13	34 952	34 952
Inventarier	24	321	385
		14 068 030	**10 391 687**
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	14	220 041	0
		220 041	**0**
Summa anläggningstillgångar		**14 288 071**	**10 391 687**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	8 825	1 173
Övriga fordringar	15	20 663	37 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 943	10 706
Summa kortfristiga fordringar		**44 431**	**49 052**
Likvida medel	17	235 480	23 889
		279 911	**72 941**
Summa tillgångar		**14 567 982**	**10 464 628**
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		940 715	3 398 037
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 725 746	382 534
Summa eget kapital		**3 666 486**	**3 780 596**
		3 666 486	**3 780 596**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,19, 22	7 187 146	4 719 198
Skulder till ägarbolag	22	3 127 570	1 567 010
Uppskjutna skatteskulder	11	196 586	103 691
Leasingsskulder	13	34 952	34 952
		10 546 254	**6 424 851**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,19, 22	0	35 751
Leverantörsskulder	14, 19	4 928	245
Aktuella skatteskulder	11	55 812	32 067
Övriga skulder	14,19, 20	11 573	11 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	282 929	179 784
		355 242	**259 181**
Summa eget kapital och skulder		**14 567 982**	**10 464 628**

Finansiell rapport

Rapport över förändring av eget kapital

Koncernen

2021

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-10-28	**–**	**–**	**–**	**–**
Nybildande av bolag	25			**25**
Erhållna aktieägartillskott		3 398 037		**3 398 037**
Periodens resultat			382 534	**382 534**
Övrigt totalresultat			–	**0**
Årets totalresultat		**3 398 037**	**382 534**	**3 780 596**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25**	**3 398 037**	**382 534**	**3 780 596**

2022

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**25**	**3 398 037**	**382 534**	**3 780 596**
Periodens resultat			-1 055 033	**-1 055 033**
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat		**0**	**-1 055 033**	**-1 055 033**
Erhållna aktieägartillskott		940 923		**940 923**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**25**	**4 338 960**	**-672 500**	**3 666 486**

20230714053084

Rapport över kassaflöde

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021-10-28 -12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		494 633	-14
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		0	
Erlagd ränta		-318 350	-1
Erhållen ränta		3 244	
Betald skatt		-8 033	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**171 495**	**-15**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		4 621	0
Förändringar av rörelseskulder		108 067	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**284 183**	**-15**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-208 505	
Förvärv av dotterbolag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	12	-4 750 051	-9 696 114
Investeringar inventarier		-434	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 958 990**	**-9 696 114**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	25
Aktieägartillskott		940 923	3 398 034
Upptagna skulder från kreditinstitut		2 432 197	4 754 949
Upptagna skulder från ägarbolag		1 560 560	1 567 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**22**	**4 933 680**	**9 720 018**
Årets kassaflöde		**259 369**	**23 889**
Likvida medel vid årets början		23 889	0
Likvida medel vid årets slut	**17**	**283 258**	**23 889**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021-10-28 -12-31
Nettoomsättning		3 812	0
Personalkostnader		-1 402	0
Övriga rörelsekostnader	4	-9 598	-14
Rörelseresultat		**-7 188**	**-14**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		213 707	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-272 085	-11 619
Resultat efter finansiella poster		**-65 566**	**-11 633**
Bokslutsdispositioner		7 198	-1 362
Resultat före skatt		**-58 367**	**-12 995**
Skatt	5	-	-842
Årets resultat		**-58 367**	**-13 837**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2022	2021-10-28 -12-31
Årets resultat	-58 367	-13 837
Övrigt totalresultat		
Totalresultat för året	**-58 367**	**-13 837**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	5	74 221	25
Fordringar hos koncernföretag	6, 9	6 279 189	3 154 476
		6 353 410	**3 154 501**
Summa anläggningstillgångar		**6 353 410**	**3 154 501**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar koncernföretag		1 033	0
Övriga fordringar		4 090	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 847	0
		6 970	**25**
Summa omsättningstillgångar		**6 970**	**25**
Summa tillgångar		**6 360 380**	**3 154 526**
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	8, 11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 093 012	3 166 134
Årets resultat		-58 367	-13 837
		4 034 645	**3 152 322**
Summa eget kapital		**4 034 670**	**3 154 526**
Obeskattade reserver		**1 362**	**1 362**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till ägare		2 306 072	0
		2 306 072	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		189	0
Aktuella skatteskulder		841	842
Övriga kortfristiga skulder		16 010	0
Upplupna kostander och förutbetalda intäkter		1 236	0
		18 276	**0**
Summa eget kapital och skulder		**6 360 380**	**3 154 526**

20230714093085

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-10-28	**0**	**0**	**0**
Nybildande av bolag	25		**25**
Periodens resultat		-13 837	-13 837
Övrigt totalresultat			
		-13 837	**-13 837**
Erhållna aktieägartillskott	-	3 166 134	**3 166 134**
		3 166 134	**3 166 159**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25**	**3 152 297**	**3 152 322**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**25**	**3 152 297**	**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**	**4 034 644**	**4 034 670**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021-10-28-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	4	-7 188	-14
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
Erlagd ränta		-272 085	-11 619
Erhållen ränta		213 707	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-65 566**	**-11 633**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-3 124 460	-3 154 501
Förändringar av rörelseskulder		17 435	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 107 025**	**-3 166 134**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-74 196	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-74 196**	**-25**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, bolagets bildande, etc.		-	25
Upptagna skulder från ägarbolag		2 306 072	-
Erhållna/lämnade aktieägartillskott		940 715	3 166 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 246 787**	**3 166 159**
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

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 huudsakliga verksamhet är att äga,* förvalta occh utveckla bostäder och 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 2023-05-24 godkänt denna årsredovisning och koncern- redovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 maj 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting 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 som 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.

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 AB 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.

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 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.

Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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.

20230711-20230726

NOT 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. 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 och bilar, 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 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.

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 balans- räkningen 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 eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Not 1 forts.

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 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

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Kåpan Fastigheter AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

Därtill har IASB 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. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Kåpan Fastigheter AB under kommande räkenskapsår att analaysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, 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.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Kåpan Fastigheter ABs finansiella rapporter.

20230714005087

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts 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 Avtalade framtida hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	869 038	566 124
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	744 906	475 254
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	512 678	380 748
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	359 953	234 376
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	255 107	164 405
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	433 717	456 809
	3 175 401	**2 277 716**

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

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Drift	136 935	0
Underhåll	39 707	0
Förvaltningsadministration	22 637	0
Fastighetsskatt	43 974	0
	243 253	
Centraladministration		
Övriga externa kostnader	19 353	0
Avskrivningar	280	0
Personalkostnader	1 402	0
	264 288	**0**

Not 6 Arvode till revisor

	2022	2021
Revisionsuppdrag, EY	1 260	1 000
Fusionsyttrande EY	315	
Revisionsuppdrag, KPMG	0	
	1 575	**1 000**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Anställda och personalkostnader moderbolaget		
Medelantal anställda	1	0
kvinnor	1	0
män	0	0
Varav män	0%	0%
Personalkostnader moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	340	0
– Sociala avgifter	107	0
– Pensionskostnader		
	447	**0**
Övriga anställda		
– Löner och andra ersättningar	352	0
– Sociala avgifter	111	0
	463	**0**
Summa personalkostnader	**910**	**0**

Koncernen har under 2022 inte haft några anställda i dotterbolagen.

Not 8 Finansiella intäkter

	2022	2021
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga ränteintäkter	21	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**21**	**0**
Tillgångar värderade till verkligt värde i resultatet		
Nettovinster räntederivat	3 223	0
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**3 244**	**0**

Not 9 Finansiella kostnader

	2022	2021
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet		
Räntekostnader, räntederivat	3 244	
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	**3 244**	**0**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader till kreditinstitut	-163 987	-1
Räntekostnader ägarlån	-185 971	
Övriga finansiella kostnader	-9 379	
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-359 337**	**-1**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-356 093**	**-1**

Not 10 Leasingavtal

	2022	2021
Räntekostnad på leasingskulder	1 700	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	–	–
	1 700	**0**

Leasingskulder avser tomträttsavgäld.

Not 11 Skatt

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

	2022	2021
Aktuell skatt	-31 625	-2 542
Skatt hänförlig till tidigare år	-153	0
Uppskjuten skatt fastigheter	-38 919	-93 540
Uppskjuten skatt carry forward	0	0
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-16 772	0
Uppskjuten skatt derivat	-45 329	0
Uppskjuten skatt övrigt	-10 526	0
Redovisad skatt	**-142 822**	**-96 082**

Avstämning av effektiv skattesats	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	912 211	478 616
Skatt enligt gällande skattesats	187 916	-98 595
Skatteeffekt av:		
Andra skattesatser inom koncernen	-153	0
Ej skattepliktiga intäkter	4	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	-4 169	0
Ej avdragsgilla kostnader	-755	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-43 919	0
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	-639	0
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-59	0
Övriga skattemässiga justeringar	-1 945	2 513
Nedskrivning av tidigare värderade underskott sk carry forward ränta	-77 010	0
Effekt av ändrad skattesats	-278	0
Nedskrivning av dotterbolag ej avdragsgilla kostnader	-72 498	0
Temporära skillnader avseende fastigheter	-129 318	0
Redovisad skatt	**-142 822**	**-96 082**

Uppskjuten skatt	**2022**	**2021**
Uppskjuten skatt fastigheter	-38 919	-93 540
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-22 306	-11 013
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	366	0
Uppskjuten skatt derivat	-45 329	0
Summa	**-196 586**	**-103 691**

Totala underskottsavdrag uppgår till 1,8 mkr (89,4 mkr) per 2022-12-31. Vid beräkning av uppskjuten skatt har 0 mkr har beaktats.

20230714083088

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Novier Property Advisors AB, per 2022-12-31. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,30 procent till 8,0 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. 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	2022	2021
Ingående redovisat värde	**10 356 350**	**0**
Förvärv	4 749 532	9 877 718
Investeringar	208 505	
Orealiserade värdeförändringar	-1 281 630	478 632
Utgående redovisat värde	**14 032 757**	**10 356 350**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2022	
Känslighetsanalys	**Förändring**	**Värdepåverkan**
Hyresvärde	+/-5%	-306 900 / 309 800
Kalykilränta	+/-0,25%	762 100 / -682 400
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	762 100 / -682 400

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvissa antaganden. 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.

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Budgeterat driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Andel fast. värde inom +/- 1,5 procentenheter, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	*9 014*	*39*	*577*	*388*	*96 %*	*355*	*3,3 %-7,6 %*	*69 %*	*4,9 %*
Offentliga hyresgäster	2 184	8	169	90	90 %	110	4,8 %-7,5 %	91 %	5,2 %
Statliga myndigheter	1 998	8	139	94	97 %	89	3,5 %-7,0 %	97 %	4,9 %
Övriga kontor mm	708	4	50	24	90 %	52	5,0 %-8,0 %	99 %	5,4 %
	13 903	**59**	**935**	**596**	**95 %**	**607**	**3,3 %-8,0 %**	**78 %**	**4,9 %**
Pågående projekt	**130**	**2**	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**14 033**	**61**	**935**	**596**	**95 %**	**607**	**3,3 %-8,0 %**	**78 %**	**4,9 %**

Kategori, 2021	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Budgeterat driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Andel fast. värde inom +/- 1,5 procentenheter, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	*6 006*	*36*	*329*	*197*	*98 %*	*274*	*4,0 %-8,3 %*	*84 %*	*4,7 %*
Offentliga hyresgäster	1 655	6	121	78	85 %	94	4,9 %-7,0 %	84 %	5,3 %
Statliga myndigheter	2 098	8	128	90	93 %	89	3,5 %-7,0 %	97 %	4,7 %
Övriga kontor mm	596	3	45	28	81 %	44	4,5 %-6,6 %	97 %	4,9 %
Totalt	**10 356**	**53**	**621**	**393**	**93 %**	**501**	**3,5 %-8,3 %**	**87 %**	**4,8 %**

Not 13 Nyttjanderätt

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

	2022	2021
Ingående balans	34 952	0
Tillkommande avtal	0	34 952
Utgående balans	**34 952**	**34 952**

Not 14 Finansiella instrument

Derivat	2022	2021
Ingående redovisat värde	0	0
Värdeförändringar i resultatet	220 041	0
Utgående redovisat värde	220 041	0

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, 2022	Finansiella tillgångar/skulder värderadetill 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 41	**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
	220 41	**10 649 098**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2021	Finansiella tillgångar/skulder värderadetill verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	1 173
Övriga fordringar		37 173
Likvida medel	-	23 889
	220 41	**62 235**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut		4 754 949
Skulder till ägarbolag	-	1 567 010
Leasingskulder	-	34 952
Leverantörsskulder	-	245
Övriga skulder	-	11 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	179 784
	220 41	**6 548 274**

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.

20230714033089

Not 15 Övriga fordringar

	2022	2021
Fordringar fastighetstransaktioner	108	
Skattekonto	20 555	35 747
Moms		1 405
Övrigt		21
Redovisat värde	**20 663**	**37 173**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupen intäkt	1 943	366
Förbetald fastighetsskatt	521	0
Förutbetald driftskostnader	1 943	0
Periodiserade hyresrabatter	2 522	2 089
Förutbetalda kostnader projekt	251	609
Förutbetald hyra	2 665	2 893
Övrigt	5 099	4 749
Redovisat värde	**14 943**	**10 706**

Not 17 Likvida medel

	2022	2021
Kassa och bank	235 480	23 889
Redovisat värde	**235 480**	**23 889**

Not 18 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värde 2021-10-28	25 000	25 000
Utgående värde 2021-12-31	25 000	25 000
Ingående värde 2022-01-01	25 000	25 000
Utgående värde 2022-12-31	**25 000**	**25 000**

Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1kr.

Not 19 Finansiella risker

Kreditrisk	2022	2021
Ej förfallna kundfordringar		
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	3 504	
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	1 308	
Förfallna kundfordringar >90 dagar	4 360	
Summa kundfordringar	**9 172**	**0**
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-568	
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	220	
Summa reservering osäkra kundfordringar	**-348**	**0**
Utgående redovisat värde	**8 825**	**0**

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

Not 19 forts.

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**

Löptidsanalys, 2021	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	35 751	47 669	4 671 529		**4 754 949**
Skulder till ägarbolag	-	-	-	1 567 010	**1 567 010**
Leasingskuld	1 136	2 162	2 024	29 630	**34 952**
Leverantörsskulder	245	-	-	-	**245**
Övriga kortfristiga skulder	11 334	-	-	-	**11 334**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 784	-	-	-	**179 784**
Summa	**228 250**	**49 831**	**4 673 553**	**1 596 640**	**6 548 274**

Leasingskulderna är tomträttsavgälder och ses som eviga.

Not 19 forts.

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

Räneförfallostruktur kreditinstitut, 2022	Ränteförfall	Andel
Rörligt	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%**

Räneförfallostruktur, 2021	Ränteförfall	Andel
Rörligt	1 668 403	35
2-3 år	3 098 463	65
Summa	**4 766 866**	**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 risklimiter
- 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

Likviditets- och finansieringsrisk

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 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 ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. 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 en andel av lånen har bundits till fast ränta.

Not 20 Övriga skulder

	2022	2021
Skuld fastighetstransaktioner	6 576	10 638
Moms	1 996	
Skuld personalkostnader	237	
Övriga poster	2 763	696
Redovisat värde	**11 573**	**11 334**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna personalkostnader	484	0
Upplupna driftkostnader	28 561	13 762
Upplupna räntor	42 666	0
Ej betald stämpelskatt	3 063	0
Förutbetalda hyresintäkter	197 783	156 733
Övriga poster	10 373	9 289
Redovisat värde	**282 929**	**179 784**

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	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
Summa	**6 321 959**	**3 992 757**	**–**	**10 314 716**

	2021-10-28	Kassaflödespåverkande transaktioner	Övrigt	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		4 754 949		4 754 949
Skulder till ägarbolag		1 567 010		1 567 010
Summa	**–**	**6 321 959**	**–**	**6 321 959**

Not 23 Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	7 266 866	4 766 866
Summa	**7 266 866**	**4 766 866**

Not 24 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 507	1 507
Årets anskaffningar	434	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 941	1 507
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 122	-1 122
Årets avskrivningar	-497	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 620	-1 122
Utgående redovisat värde	321	385

Not 25 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 26 Transaktioner med närstående

Bolag	2022	2021
Långfristiga skulder till Kåpan Tjanstepensionsförening	3 127 570	795 000
Långfristiga skulder till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB		772 000
Förvärv verkligt värde fastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	2 143 189	9 862 000

Kåpan Fastigheter har under delar av 2022 haft en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen samt under hela räkenskapsåret med Kåpan Tjänstepensionsförening. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de länen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 6 procents ränta som betalas kvartalsvis.

Bolaget köper 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.

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisninsprinciper

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelseresultat om -7 188 (-14) TSEK och ett resultat efter finansiella poster om -65 566 (-11 633) TSEK. Årets resultat uppgick till -58 367 TSEK (-13 837 TSEK). Förändringen mot föregående år förklaras främst av ett lägre finansnetto. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 0 (0) TSEK och det egna kapitalet till 4 034 670 (3 154 501) TSEK.

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

Anställda och personalkostnader moderbolaget	2022	2021
Medelantal anställda	1,03	0,00
kvinnor	1,03	
Personalkostnader moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	340	0
– Sociala avgifter	107	0
– Pensionskostnader		
	447	**0**
Övriga anställda		
– Löner och andra ersättningar	352	0
– Sociala avgifter	111	0
– Pensionskostnader		
Övriga personalkostnader		
	463	**0**
Summa personalkostnader	**910**	**0**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader koncernbolag	-48 195	-4 057
Räntekostnader ägarbolag	-223 890	-7 562
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-272 085**	**-11 619**

Not 4 Skatt

	2022	2021
Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt		
Redovisad skatt	**0**	**0**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-58 367	-11 633
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	12 024	2 396
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-1	
Ej värderade underskottsavdrag	-12 022	-2 396
Redovisad skatt	**0**	**0**
Effektiv skattesats	0,0%	0,0%

Not 5 Andelar i koncernbolag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	25	0
Aktieägartillskott	73 357	
Inköp	839	25
Utgående redovisat värde	**74 221**	**25**

Bolag	Org. Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital 2022	Redovisat värde 2022	Eget kapital 2021	Redovisat värde 2021
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	559343-3468	Stockholm	100%	26	50	466	0
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	559115-3696	Stockholm	100%	99 444	6 149	0	0
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	559370-8893	Stockholm	100%	25	67 997	0	0
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	559370-8901	Stockholm	100%	25	25	466	25
Utgående redovisat värde				**99 520**	**74 221**	**466**	**25**

20230714030931

Not 6 Fordringar hos koncernbolag

Långfristigt	2022	2021
Ingående bokfört värde	3 154 476	
Tillkommande fordringar	3 124 460	3 154 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 278 936**	**3 154 476**
Utgående redovisat värde	**6 278 936**	**3 154 476**

Kortfristigt	2022	2021
Ingående bokfört värde	25	
Tillkommande fordringar	1 033	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 058**	**25**
Utgående redovisat värde	**1 058**	**25**

Not 7 Likvida medel

	2022
Kassa och bank	0
Redovisat värde	**0**

Not 8 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

Not 9 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med Kåpan Tjänstepensionförening. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med ränta som betalas årsvis.

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

	2022	2021
Försäljning (tkr)	–	–
Inköp (tkr)	–	–
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	1 033	25
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	6 347 161	3 154 476
Långfristiga skulder till Kåpan Tjänstepensionsförening	3 127 570	795 000

Av bolagets utestående ägarlån om 3 127 570 tkr redovisas 821 498 tkr i dotterbolaget Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB. Under 2023 har samtliga aktieägarlån konverterats till eget kapital.

Not 9 forts.

Koncernstruktur

Namn	Organisationsnr	Ägare	Verksamhet	2022	2021
KB Fjölner 21	969621-9501	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Västberga AB	556760-9465	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter 2 AB	559252-4747	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter 3 AB	559162-1346	Kåpan Fastigheter Lasarettet AB	Holdingbolag	100	100
Kåpan Fastigheter 4 AB	559162-1353	Kåpan Fastigheter Lasarettet AB	Holdingbolag	100	100
Kåpan Fastigheter 5 AB	559278-2881	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Adjunkten 1 AB	556688-0281	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	Holdingbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB	556761-8953	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Härnösand AB	556691-7126	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Importen 4 AB	556685-1233	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB	559260-1818	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Karolinen 2 AB	556669-8394	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Kristianstad 4:45 AB	559260-1842	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Lasarettet AB	559105-7772	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Lillängen 2:1 AB	559179-0190	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Mekanikern 1 AB	556866-8130	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Nannylund 1 AB	556974-7792	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB	559105-7806	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter 11 AB	559225-6852	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Pilen AB	559105-7939	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Presidenten 1 AB	556688-0216	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB	556688-0265	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Samuel 2 AB	556720-6346	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken KB	969676-9570	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Svedala AB	556709-7455	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Transporten 2 AB	556688-0257	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	Fastighetsbolag	100	100

Koncernstruktur

Namn	Organisationsnr	Ägare	Verksamhet	2022	2021
Kåpan Fastigheter Vänersborg 1 AB	559105-7764	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB	559260-1834	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Fastlandium AB	559348-5237	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	Fastighetsbolag	100	100
Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB	559348-5211	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	559343-3450	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	559115-3696	Kåpan Fastigheter AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	559343-3468	Kåpan Fastigheter AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	559348-5153	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 2 AB	559348-5179	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 3 AB	559348-5203	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 4 AB	559348-5286	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 5 AB	559348-5062	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	559370-8893	Kåpan Fastigheter AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	559370-8901	Kåpan Fastigheter AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 5 AB	559371-2853	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	Holdingbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Kalmar Mjölnaren 4 AB	559370-8919	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 5 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Guldsmeden AB	559358-4112	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Hovrätten AB	559358-4120	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Järnvägsstationen AB	559358-4096	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	Fastighetsbolag	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Sundsvall Måsen AB	559358-4104	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	Fastighetsbolag	100	100

Not 10 Händelser efter balansdagen

Under 2023 har samtliga ägarlån konverterats till eget kapital.

Not 11 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, tkr	2022
Balanserat resultat	4 093 012
Årets resultat	-58 367
	4 034 645

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	4 034 645
	4 034 645

Not 12 Definitioner

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

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

20230714093092

STOCKHOLM DEN 24 MAJ 2023

Gunnar Balsvik
STYRELSEORDFÖRANDE

Anna Wiman
STYRELSELEDAMOT

Thomas Holm
STYRELSELEDAMOT

Magnus Edlund
STYRELSELEDAMOT

Cecilia Vestin
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 24 maj 2023

KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

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.

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-33 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-10-28—2021-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. 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 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.

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

20230714053093

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 2022 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 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 24 maj 2023

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Fogad handling till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.

[redacted]

KÅPAN
FASTIGHETER

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