



KÅPAN FASTIGHETER
Årsredovisning 2025

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 Fastigheter på www.kapanfastigheter.se.



Produktion: Kåpan Fastigheter i samarbete med Typoform.

Foto: Lisbet Spöndly, Unsplash, privat.

Illustrationer: Typoform.

Innehåll

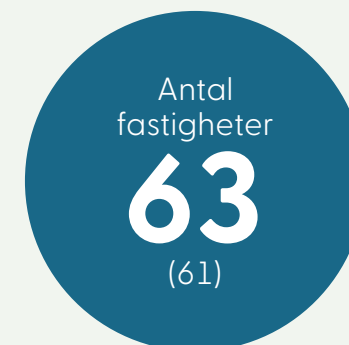
Kort om Kåpan Fastigheter	2
2025 i korthet	3
Med ansvar för det som måste fungera	4
Långsiktiga målsättningar	5
Strategi	6
Fastigheter	7
Hyresgäster	8
Säkerhet och beredskap i fokus	9
Förvaltning	10
Projekt för långsiktig utveckling	12
Organisation och medarbetare	13
Hållbarhet som en del av vårt samhällsuppdrag	14
Förvaltningsberättelse	16
Finansiella rapporter	19
Koncernens resultaträkning	19
Koncernens rapport över totalresultat	19
Koncernens balansräkning	20
Rapport över förändring av eget kapital	21
Rapport över kassaflöde	21
Moderbolagets resultaträkning	22
Moderbolagets rapport över totalresultat	22
Moderbolagets balansräkning	23
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	24
Moderbolagets kassaflödesanalys	24
Noter	25
Revisionsberättelse	38



Kort om Kåpan Fastigheter

Kåpan Fastigheter är ett svenskt, långsiktigt och specialiserat fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar samhällsviktiga fastigheter med särskilda säkerhetskrav över hela Sverige. Med en stor förståelse för våra hyresgästers verksamheter arbetar vi nära dem för att säkerställa ändamålsenliga, trygga och robusta fastigheter i vardag, kris och framtid.

Genom utvecklingsdriven förvaltning och ansvarsfull projektutveckling framtidssäkrar vi fastighetsbeståndet och skapar långsiktigt värde för både hyresgäster och ägare. Kåpan Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Kåpan Tjänstepension, som förvaltar kollektivavtalad tjänstepension för de som är eller har varit statligt anställda.





2025 i korthet

2025 i siffror	2025	2024	2023
Förvaltningsresultat	470 Mkr	431 Mkr	379 Mkr
Driftnetto	693 Mkr	649 Mkr	638 Mkr
Hyresintäkter	992 Mkr	975 Mkr	911 Mkr
Fastighetsvärde	14 360 Mkr	13 742 Mkr	13 560 Mkr
Belåningsgrad	34 %	36 %	44 %
Ekonomisk uthyrningsgrad	94 %	94 %	94 %
Räntetäckningsgrad	3,6 ggr	3,3 ggr	2,6 ggr
Soliditet	59 %	59 %	51 %

34%
belåningsgrad
(36%)

3,6
gångar ränte-
täckningsgrad
(3,3)

94%
ekonomisk
uthyrningsgrad
(94%)

Förvaltningsresultat, Mkr

2025	470
2024	431
2023	379

Driftnetto, Mkr

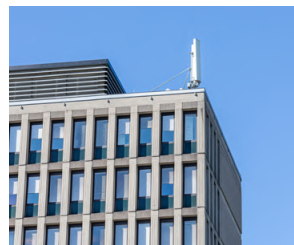
2025	693
2024	649
2023	638



Det nya polishuset i Sälen by invigdes tillsammans med Polismyndigheten, med rikspolis-
chefen Petra Lundh på plats.



Beståndet i Hudiksvall stärktes genom förvärvet av fastigheten Smedjan 5, där tingsrätten bedriver sin verksamhet.



Polismyndigheten etablerar sig i "Skatteskrapan", fastigheten Guldsmeden 15, i Sundsvall.



Fastighetsbeståndet i Sundsvalls kommun utökades genom förvärvet av fastigheten Tuna-Ångom 1:82 i Matfors.



Ett sexårigt hyresavtal tecknades med Skatteverket avseende moderna kontorslokaler i fastigheten Wattrang 21 i Karlskrona.



En omfattande kundundersökning genomfördes bland strategiskt viktiga hyresgäster och visade högt förtroende för oss som fastighetsägare.



Med ansvar för det som måste fungera

När jag ser tillbaka på 2025 är det tydligt att det var ett år då vår roll som fastighetsägare för samhällsviktig verksamhet fick en ny och djupare innebörd. Sveriges säkerhetspolitiska karta har ritats om. En turbulent och orolig omvärld i kombination med utvecklingen av kriminaliteten här hemma har gjort att behovet av robusta samhällsstrukturer är akut. I den verkligheten har hyresgästerna och våra fastigheter blivit än mer avgörande.

Större ansvar

För oss på Kåpan Fastigheter har detta inneburit en tydlig förflyttning i hur vi ser på vårt ansvar. Vi arbetar inte bara med fastigheter. Vi arbetar med säkerhet, beredskap och förutsättningar för att samhällsviktiga verksamheter ska fungera i vardag, kris och konflikt. Under året har vi tagit flera steg för att axla det ansvaret, både i vårt arbetssätt och i hur vi bidrar i den bredare samhällsdialogen. Vi har deltagit på konferenser som Morgondagens totalförsvaret och varit aktiva i flera branschsammanhang. Samtidigt har vi fört värdefulla dialoger med Polisen och andra hyresgäster som stärkt vår relation och möjligheten att ta oss an utmaningar tillsammans. Under året har vi genomfört flera framgångsrika uthymlingar och omförhandlingar, bland annat till Polismyndigheten och Domstolsverket. Affärerna är viktiga steg i vår långsiktiga utveckling, även om de inte återspeglas i årets resultat. Koncernen redovisar samtidigt ett rekordstarkt resultat för 2025, grundat i ett målmedvetet arbete med att stärka våra processer och arbetssätt.

Förändrade behov

Behoven hos våra hyresgäster har både ökat och förändrats snabbt. Lokaler behöver anpassas, säkerhetsnivåer höjas och

kapacitet byggas ut. För att stärka vår portfölj och tillgodose våra hyresgästers behov har vi under året gjort två förvärv, i Hudiksvall och i Sundsvall. Under året har vi också invigt det nya polishuset i Sälen och kommer under 2026 att påbörja byggnationen av det nya polishuset i Örnsköldsvik.

Stärkt förmåga

Internt har året präglats av fokus och mognad. Samtidigt som organisationen fortsatt att växa under året har vi stärkt vårt arbetssätt, vår struktur och vår portföljstyrning. Utvecklingen av vårt befintliga bestånd har varit central, med tydligt fokus på säkerhet, funktionalitet och flexibilitet.

Jag vill särskilt lyfta fram alla medarbetare. Det engagemang, den kompetens och den prestigelöshet som finns i organisationen har förflyttat och stärkt oss som bolag. Att ta ansvar i ett nytt säkerhetsläge ställer höga krav och jag känner stor stolthet över hur hela organisationen tagit sig an uppgiften.

Ökad handlingskraft

När vi nu blickar framåt mot 2026 gör vi det med tydlig riktning och ökad handlingskraft. Vårt fokus ligger på att fortsätta utveckla befintligt bestånd, fördjupa samarbetet med våra hyresgäster och ytterligare stärka vår roll inom säkerhet och beredskap. Behoven är stora och tiden är knapp, men med ett starkt lagarbete och en gemensam vilja att ta ansvar är jag övertygad om att vi kan fortsätta bidra till ett starkare myndighetssverige och ett tryggare, mer robust samhälle.

*Cecilia Vestin,
verkställande direktör*





Långsiktiga målsättningar

Vår vision är att skapa effektiva och säkra fastigheter för samhällsviktig verksamhet. Mer konkret är affärsidén att äga, förvalta och utveckla fastigheter för samhällsviktiga verksamheter med särskilda säkerhetskrav i hela Sverige. Tillsammans med våra hyresgäster säkerställer vi att Kåpan Fastigheter och vårt bestånd utvecklas i linje med dagens och framtidens behov. Genom aktiv förvaltning och projektutveckling tar vi ansvar för en hållbart växande fastighetsportfölj.

För att säkerställa att vi på Kåpan Fastigheter strävar mot vår vision och arbetar i linje med vår affärsidé har vi tre långsiktiga mål vilka fungerar som vår kompass på både lång och kort sikt. Allt vi gör ska vara i linje med dessa målsättningar. Våra tre långsiktiga mål är:

Långsiktigt och värdeskapande

För Kåpan Fastigheter är långsiktighet en förutsättning för att kunna skapa värden över tid. Vi värnar om långsiktiga relationer som utvecklar vår affär och som gör oss redo att möta framtidens behov.

Kåpan Fastigheter, som är länken mellan myndighetsverige och pensionsspararna, står på en stabil ekonomisk grund vilket möjliggör att vi kan ge tillbaka till både våra ägare och till samhället genom att återinvestera i vårt bestånd.

Tryggt och säkert

Som hyresvärd till samhällsviktig verksamhet är trygghet och säkerhet centralt och en aspekt som genomsyrar allt vi gör. Säkerhetsarbetet omfattar informations-, drift och fysisk säkerhet. Miljöerna i och runt våra fastigheter ska vara trygga

och säkra. Våra hyresgäster ska känna tillförlit till oss och veta att vi är här för att stanna.

En trygg relation till våra hyresgäster är av högsta prioritet och vi vill växa och utvecklas tillsammans med dem. Säkerhet och trygghet är också något som ska finnas på alla våra arbetsplatser. Alla ska känna sig trygga och säkra och ingen ska skada sig på våra arbetsplatser. För oss är det viktigt att arbeta förebyggande med dessa frågor men också att vara förberedda så att vi kan minimera konsekvenserna av eventuella händelser.

Resurs- och klimateffektivt

Kåpan Fastigheter har ett befintligt bestånd med stor förädlingspotential. Alla våra fastigheter ska minska sitt klimatavtryck och vi ska nyttja och drifva dem på ett effektivt och säkert vis. Som fastighetsägare har vi ett stort ansvar att säkerställa att vi, både i vår löpande förvaltning och i vår projektverksamhet, återanvänder och återbrukar de delar som är lämpliga och att vi väljer nya material med låg klimatpåverkan.

Vi gör dagligen aktiva val som syftar till att minska vårt klimatavtryck och som samtidigt ökar våra positiva bidrag till klimatet och samhällets resursanvändning. Våra ambitioner är i linje med Parisavtalet och de svenska klimatmålen och vi tar avstamp i Fossilfritt Sveriges färdplan för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch.

Till våra tre långsiktiga mål har vi årsvisa operativa målsättningar med tillhörande måttal. Dessa följs upp kvartalsvis för att säkerställa att vi är på rätt väg.



Strategi

Under de kommande åren vill vi stärka vår position som Sveriges mest pålitliga och kompetenta ägare av säkerhetsfastigheter. Vi möter ökade behov från våra hyresgäster som påverkas av förändringar inom både kriminalpolitik och yttre säkerhetshot. Dessa verksamheter växer vilket ställer högre krav på vår beredskap och säkerhet, omställningsförmåga och flexibilitet i våra fastigheter.

Utvecklingsdriven och långsiktig förvaltning

Kärnan i vår strategi är att utveckla och framtidssäkra vårt befintliga bestånd. Våra fastigheter har stor potential och genom god överblick renodlar och prioriterar vi inom portföljen. Genom systematisk förvaltning, modernisering och energieffektivisering utvecklar vi våra fastigheter och skapar långsiktigt värde för hyresgäster och ägare, med ambitionen att återinvestera överskottet i beståndet. Vi prioriterar att anpassa eller bygga om befintliga lokaler innan vi föreslår och initierar nyproduktion. Det minskar ledtiderna och sparar på både ekonomiska och klimatmässiga resurser för våra hyresgäster och samhället.

Ökad förmåga och förståelse

Långsiktiga relationer och förståelse för våra hyresgästers verksamhet är avgörande för vår förmåga och framgång. Kåpan Fastigheter ska vara en närvarande och engagerad samarbetspartner där tidig dialog och regelbunden kontakt gör att vi snabbare kan hitta lösningar tillsammans. Långsiktighet skapar stabilitet, både för oss och för de hyresgäster vars samhällsdrag är beroende av att lokalerna fungerar i alla lägen.

Säkerhet och beredskap är en integrerad del av hela vår verksamhet och affär. Vi ska fortsätta kombinera fysisk

säkerhet, informationssäkerhet och driftsäkerhet i sammanhållna lösningar som stärker våra hyresgästers förmåga att fungera även under störningar. Genom våra investeringar, vårt arbetssätt och vår kompetens säkerställer vi trygg och säker hantering av känslig information och bidrar till att stärka Sveriges förmåga i en tid då kraven ökar.

Strategisk förädling och tillväxt

För att säkerställa framtida tillväxt och stärka vårt bidrag till samhällsutvecklingen ska vi på lång sikt renodla fastighetsbeståndet för att fokusera på kärnverksamheten. Vi ska tillsammans med våra befintliga och potentiella hyresgäster identifiera behov och investera i möjligheter som kompletterar och stärker vår portfölj.

Genom långsiktiga relationer, aktiv utveckling av vårt befintliga bestånd och kloka investeringsbeslut skapar vi värde som består. På så sätt bidrar Kåpan Fastigheter till att tillgodose myndighetssveriges lokalbehov och stärka pensionsspararnas framtida trygghet samtidigt som vi är med och bygger ett säkrare och mer robust Sverige.



Hovrätten 2, Sundsvall



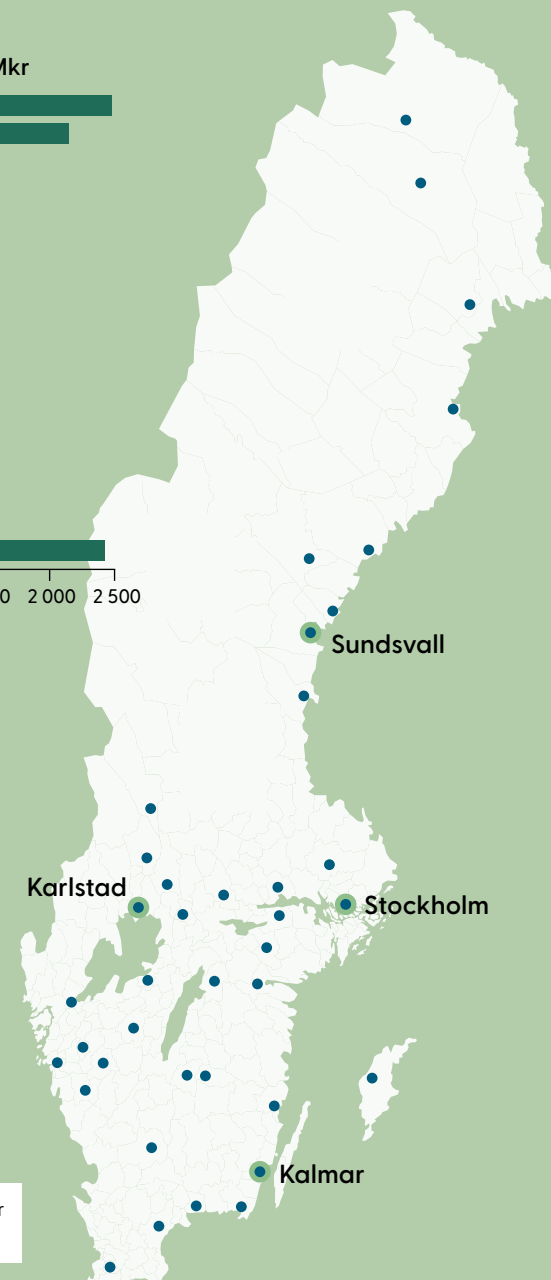
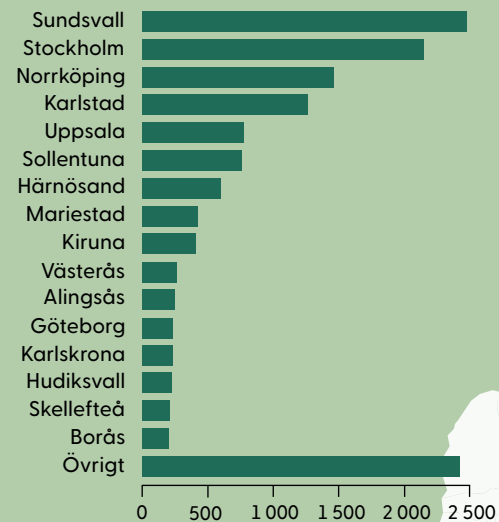
Fastigheter

Den 31 december 2025 ägde Kåpan Fastigheter 63 fastigheter (61) med en uthyrbar area om 621 000 kvm (609 000) och med ett bedömt marknadsvärde om 14 360 mkr (13 742). Under 2025 utökades beståndet genom två förvärv, ett i Matfors, Sundsvalls kommun och ett i Hudiksvall.

Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av fastigheter anpassade för verksamhet inom myndigheter och rättsväsende på strategiska orter över hela Sverige. Det största samlade fastighetsvärdet finns fortsatt i Sundsvall, tätt följt av Stockholm och därefter Norrköping.



Värde fastigheter, Mkr





Lasarettet 8, Karlshamn

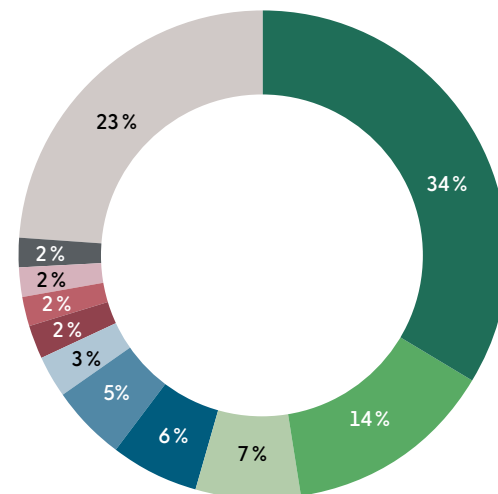
Hyresgäster

Kåpan Fastigheters hyresgäster består till huvudsak av statliga verksamheter och omkring 90 procent av våra intäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. Polismyndigheten är vår största hyresgäst, följt av Domstolsverket och Kriminalvården. Utöver dessa har vi även hyresgäster från kommunal och regional sektor samt vissa privatfinansierade aktörer.

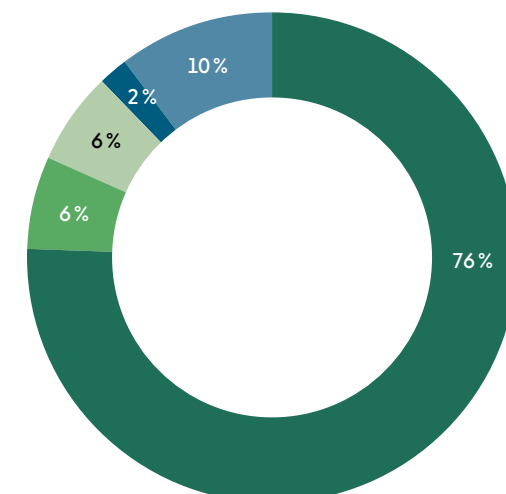
Många av våra hyresgäster finns representerade på flera orter, vilket skapar möjligheter för både lokal och central samverkan. Majoriteten av fastigheterna är anpassade efter våra hyresgästers höga säkerhetskrav och specifika behov. Detta ställer höga krav på vår kompetens, flexibilitet och långsiktighet. Genom samarbeten mellan förvaltningsteam, projektutveckling och hyresgäster kan vi dra nytta av lärdomar och goda exempel vid liknande utmaningar i andra delar av beståndet.

Vi arbetar långsiktigt med våra hyresgäster och utvecklar fastigheterna i takt med deras förändrade behov. Vår ambition är att fortsätta växa tillsammans med våra hyresgäster. Genom en stor förståelse för deras verksamheter kan vi utveckla fastigheter som stärker deras samhällsviktiga uppdrag och bidrar till ett tryggt samhälle.

Största hyresgäster, andel av totala intäkter



Intäkter per hyresgästkategori





Säkerhet och beredskap i fokus

Säkerhet och beredskap är en integrerad del av Kåpan Fastigheters verksamhet och en grundförutsättning för vår roll som aktiv ägare av samhällsviktiga fastigheter. Våra hyresgästers verksamheter ställer höga krav på fysisk säkerhet, informationssäkerhet och driftsäkerhet, vilket genomsyrar såväl förvaltning som projektverksamhet. Genom ett systematiskt, förebyggande och långsiktigt arbetssätt skapar vi robusta och trygga miljöer för våra hyresgäster och deras verksamheter.

Under året har säkerhetsarbetet fortsatt att utvecklas och fördjupats. Delar av bolagets IT-miljö har flyttats till säkrare serverlösningar för att stärka skyddet av information och den

tekniska infrastrukturen. Parallellt har kompetensnivån inom organisationen höjts genom riktade utbildningsinsatser inom bland annat informationssäkerhet och totalförsvaret. Under 2026 intensifieras arbetet ytterligare genom fortsatta utbildningar och vidareutveckling av arbetssätt inom säkerhetskydd, säkerhetsprövning, informationssäkerhet, totalförsvaret och krisberedskap, i linje med bolagets långsiktiga strategi.

Ett ansvarsfullt säkerhetsarbete omfattar även våra samarbeten. Vi arbetar strukturerat med att välja, granska och följa upp leverantörer och samarbetspartners. Samtliga medarbetare och konsulter säkerhetsprövas i enlighet med gällande

regelverk. Detta bidrar till hög driftsäkerhet, kontinuitet och ett långsiktigt förtroende i verksamheten.

Arbetet med säkerhet och beredskap utvecklas löpande genom tidig dialog och fördjupad samverkan med hyresgäster och relevanta aktörer. Vi fokuserar på att stärka processer för beredskap och kontinuitetshantering, särskilt kopplat till säkerhetsskydd, krishantering, informationssäkerhet och fysiskt skydd. Genom långsiktighet, struktur och proaktivt arbete stärker vi både vår egen och hyresgästernas förmåga att hantera ökade krav och bidra till att samhällsviktiga verksamheter kan fungera även när förutsättningarna förändras.



Förvaltning

Fastighetsförvaltning är vår kärnverksamhet och en central del i hur vi skapar värde för både hyresgäster och ägare. Långsiktighet är vårt starkaste ledord, såväl i relationerna till våra hyresgäster som i den tekniska driften av våra fastigheter.

Genom utvecklingsdriven förvaltning arbetar vi systematiskt med att framtidssäkra beståndet och anpassa fastigheterna i takt med förändrade krav på säkerhet, funktion och beredskap.

Förvaltningen bedrivs i lokalt förankrade team uppdelade på fyra regioner, vilket skapar närhet till hyresgästerna och god regional kännedom. Samtidigt kompletteras det regionala arbetet av ämnesspecifika forum där erfarenheter, lärdomar och goda exempel delas mellan teamen. På så sätt stärker vi vår samlade förmåga, skapar enhetlighet i arbetssättet och kan möta likartade utmaningar på ett effektivt och kvalitativt sätt i hela fastighetsbeståndet.

Hyresgästdialogen – grunden i förvaltningsarbetet

Dialogen med våra hyresgäster är kärnan i vårt förvaltningsarbete och en förutsättning för långsiktigt fungerande fastigheter. Vi strävar efter att bygga nära och förtroendefulla relationer där det är enkelt för hyresgästerna att föra dialog om både operativa frågor och framtida behov. Genom att förstå deras verksamheter, samhällsuppdrag och vardag kan vi vara en aktiv och engagerad samarbetspartner.

Förvaltningen bygger på en strukturerad och lyhörd process med kontinuerliga avstämningar på lokal, regional och nationell nivå. Denna flerdimensionella dialog skapar förutsättningar för snabba åtgärder vid operativa behov, samtidigt som den möjliggör gemensamma strategiska beslut kring utveckling, säkerhet och långsiktig planering.

Vi utvecklar löpande våra arbetssätt för att stärka hyresgästdialogen ytterligare. Genom gemensamma planeringsmöten, behovsanalyser och strukturerade uppföljningar arbetar vi proaktivt för att ligga steget före. Ambitionen är att skapa hållbara, trygga och funktionella miljöer som stödjer hyresgästernas samhällsviktiga uppdrag och bidrar till en långsiktig utveckling av fastighetsbeståndet.

Kundundersökning bekräftar förtroende

Under 2025 genomfördes en fördjupad kundundersökning bland strategiskt viktiga hyresgäster. Undersökningen utfördes av ett externt analysbolag och baserades på kvalitativa djupintervjuer. Undersökningen visade en genomgående hög kundnöjdhet och ett starkt förtroende för oss som fastighetsägare. ▶

Ercan Pectas, Projektledare, Anna Webrell, chef Verksamhetsutveckling & kommunikation



På frågan "Hur nära är Kåpan en perfekt förvaltare?" gav samtliga respondenter ett betyg mellan 7 och 10 på en tio-gradig skala.

Hyresgästerna lyfter särskilt vår goda förståelse för deras verksamheter, hög tillgänglighet och pålitlighet i leveransen. Förvaltningen beskrivs som närvarande och lösningsorienterad, med förmåga att hantera verksamhetskritiska krav på säkerhet och drift över tid. Resultatet bekräftar styrkan i arbets-sättet och utgör ett viktigt underlag för fortsatt utveckling.

Strategiska uthyrningar på prioriterade orter

Under 2025 bedrev vi ett framgångsrikt uthyrningsarbete inom Kåpan Fastigheter, med flera betydande affärer som bidrog till minskad vakans och stärkt intjäningsförmåga. Arbetet omfattade både uthyrning av vakanta lokaler och förlängningar av strategiskt viktiga befintliga avtal. Under 2025 hyrdes vakanta lokaler ut motsvarande ett årligt hyresvärde om mer än 20 mkr, vilket motsvarar drygt 40 procent av den totala vakanshyran.

Bland större affärer märks nya och utökade avtal med Polismyndigheten i Sundsvall och Sollefteå samt en förlängning med Försäkringskassan i Sundsvall och Domstolsverket i Västerås. Dessutom utökades samarbetet med Fortifikationsverket och Skatteverket genom nya avtal på utvalda orter. Uthyrningarna bekräftar den långsiktiga efterfrågan på våra fastigheter och stärker vår närvaro på orter med stabila och samhällsviktiga verksamheter.

Minskad energianvändning genom aktiv förvaltning

Under 2025 har vi fokuserat på ett optimeringsarbete i nära samverkan med våra driftsentreprenörer. Arbetet har generellt resulterat i betydande besparingar av fastighetsenergi. Den totala besparingen av fastighetsenergi under 2025 uppgår till drygt sex procent jämfört med normalårsjusterade

siffror och i jämförbart bestånd. Som en följd av dessa effektiviseringar har flera fastigheter uppnått förbättrad energiprestanda, vilket innebär att energiklassen i en förnyad energideklaration kan komma att höjas.

Två fastigheter utmärker sig särskilt. I fastigheten Presidenten 1 i Norrköping har fastighetsenergiförbrukningen minskat med cirka 20 procent genom förbättrad energiåtervinning och mer effektiv drift i samverkan med verksamheten i fastigheten. I fastigheten Karolinen 2 i Karlstad har inköpt fastighetsenergi minskat med cirka nio procent till följd av driftoptimering och energieffektivt underhåll.

Stärkt driftsäkerhet och teknisk säkerhet

Inom den tekniska fastighetsförvaltningen har säkerheten i fastighetsnätet fortsatt haft hög prioritet. Under 2025 har ytterligare fastigheter försetts med moderna och säkrare kommunikationsutrustning samt förbättrad och mer robust kommunikation till fastighetsnätet.

Under året har säkerhetsarbetet vidareutvecklats ytterligare, med stärkt skydd för kommunikation, fysisk miljö och servermiljö inom fastighetsnätet. Dessa åtgärder utgör en viktig del i bolagets långsiktiga arbete för att säkerställa driftsäkerhet, informations säkerhet och en stabil teknisk infrastruktur.





Projekt för långsiktig utveckling

Under året har Kåpan Fastigheter bedrivit en omfattande projektverksamhet med fokus på om- och tillbyggnader samt nyproduktion för att möta hyresgästernas ökade krav på funktion, säkerhet och beredskap. Totalt investerades 259 mkr i fastighetsbeståndet, med tydligt fokus på förädling och hållbarhet. Under året färdigställdes en (1) nyproduktion, cirka 45 hyresgäst Anpassningar, omkring 30 energiprojekt samt 45 värdehöjande underhållsprojekt. Projekten genomförs i nära samverkan med hyresgästerna och i linje med bolagets strategi för utvecklingsdriven förvaltning.

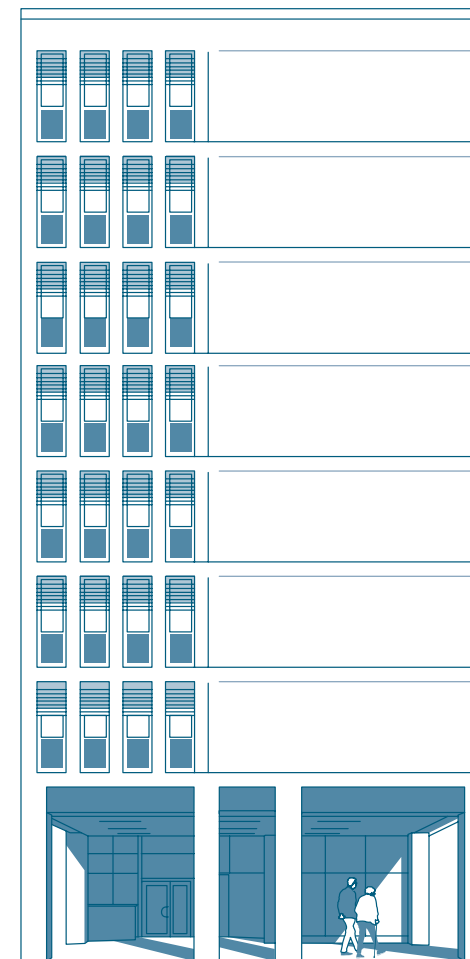
MTkr	Energi- projekt	Hyresgäst- anpassning	Nypro- duktion	Värde- höjande underhåll	Summa
Region					
Nord	7	16	9	15	48
Öst	2	41	0	3	47
Syd	0	76	0	10	86
Väst	31	21	9	17	78
Summa	41	154	18	46	259

Under 2025 inleddes flera större projekt i genomförandeskede. Ett av årets mest betydande var starten av ett nytt polishus om cirka 10 000 kvm i Örnsköldsvik. Efter en längre upphandlingsprocess och omfattande samordning med Polismyndigheten påbörjades arbetet under sista kvartalet 2025. Projektet illustrerar den komplexitet och långsiktighet som präglar Kåpan Fastigheters projektverksamhet inom säkerhetsklassade miljöer.

I april överlämnades ett nytt polishus i Sälen by till Polismyndigheten. Projektet genomfördes i nära samarbete med hyresgästen och är ett exempel på vår förmåga att genomföra projekt som kombinerar höga säkerhetskrav med ändamålsenliga och hållbara lösningar. Överlämnandet markerade samtidigt ett viktigt steg i bolagets fortsatta tillväxt tillsammans med Polismyndigheten.

Parallellt påbörjades ombyggnation av fastigheten Wattring 21 i Karlskrona för Skatteverket, där nästan ett helt våningsplan anpassas för ny verksamhet med planerad inflytt i två etapper under 2026. Under året inleddes även projektering av ombyggnation av Guldsmeden 15, Skattekrapan, i Sundsvall samt ombyggnation av fastigheten Lärkan i Sollefteå, båda för Polismyndigheten.

Säkerhetskrav och verksamhetsspecifika behov har haft stor påverkan på projektens utformning. Genom tidig dialog, strukturerade förstudier och integrering av klimat- och säkerhetskrav i tidiga skeden skapas förutsättningar för effektiva genomföranden och minskad risk för kostnadsdrivande förändringar. Utöver pågående projekt har ett flertal förstudier initierats med ambition att fatta beslut om ytterligare projektstarter under 2026.



Organisation och medarbetare

Kåpan Fastigheter befinner sig på en tydlig och målmedveten utvecklingsresa och har på kort tid byggt upp en väl rustad och specialiserad organisation. Med utgångspunkt i bolagets långsiktiga uppdrag och strategi bygger vi en organisation med rätt sammansättning av kompetenser. På så vis skapar vi ett långsiktigt värde och samhällsnytta genom ägande, förvaltning och utveckling av samhällsviktiga fastigheter med särskilda säkerhetskrav. Organisationen befinner sig nu i nästa utvecklingsfas, med ökat fokus på struktur, styrning och samverkan för stärkt organisatorisk förmåga.

Medarbetarna – nyckeln till framgång

Våra medarbetare är nyckeln till vår framgång och för att säkra bästa möjliga leverans till våra hyresgäster har vi förstärkt organisationen inom förvaltningen. Kåpan Fastigheter består idag av 26 heltidsanställda medarbetare med olika nyckelkompetenser, varav 58 procent är kvinnor och 42 procent är män och medelåldern i bolaget är 39 år.

Kåpan Fastigheter strävar efter att tillsammans skapa en stark samhörighet trots vår geografiska spridning runt om i landet. För att uppnå detta krävs vilja, engagemang och en nära dialog. Vi genomför regelbundna pulsmätningar och samtal för att fånga upp hur våra medarbetare mår och för att förstå vad som är viktigt och hur vi tillsammans kan göra varandra och våra hyresgäster bättre. Tillit, samarbete, lärande och trygghet är viktiga delar i vår företagskultur och något vi värnar om.

Genom att erbjuda våra medarbetare ett attraktivt förmånspaket, som privat sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, hälsoundersökningar, uppmuntran och bidrag till träning, skapar vi goda förutsättningar för välmående och

motivation. Bolaget är anslutet till kollektivavtal för att säkerställa trygga villkor. Skyddsronder, arbetsmiljödelegeringar och arbetsmiljöutbildning har under det gångna året genomförts och strukturer för det systematiska arbetsmiljöarbetet håller på att ta form.

Vi är oerhört stolta över att nästan alla av våra medarbetare upplever att de lär sig nya saker och utvecklas i sina roller, en grundförutsättning för upplevd motivation. Vi är även stolta över den upplevda trygghet och tillit man känner till sina kollegor. För att stärka våra medarbetare ytterligare ser vi över gemensamma insatser för att öka kompetenser inom relevanta områden, och under året har vi satsat på ämnen så som säkerhet, HLR, LOU och självledarskap.

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



Henrik Messfeldt, Teknisk förvaltare och
Johan Sjölander, Biträdande förvaltare



Hållbarhet som en del av vårt samhällsuppdrag

Hållbarhet är en självklar del av Kåpan Fastigheters långsiktiga ansvar och dagliga arbete. Som ägare och förvaltare av samhällsviktiga fastigheter med särskilda säkerhetskrav har vi ett ansvar att fatta beslut som är hållbara ur ett ekonomiskt, miljömässigt och säkerhetsmässigt perspektiv. Genom att integrera hållbarhet i vår löpande verksamhet bidrar vi till ett mer resurseffektivt, robust och motståndskraftigt fastighetsbestånd.

Redan under 2024 påbörjades ett mer strukturerat klimatarbete. Vi genomförde en dubbel väsentlighetsanalys för hela verksamheten och tydliggjorde var vi har störst rådighet och var vi behöver driva krav och samverkan i värdekedjan. Under 2025 har vi byggt vidare på den grunden med tydligare styrning, uppföljning och verktyg.

I linje med vår strategi prioriterar vi, där det är möjligt, att utveckla och modernisera befintliga fastigheter framför nyproduktion. Det är ofta mer resurseffektivt och gör att vi snabbare kan möta våra hyresgästers krav på säkerhet, funktion och beredskap med lägre klimatpåverkan. I projekt och underhåll strävar vi efter att minska resursanvändningen och välja lösningar med låg miljöpåverkan och lång livslängd. Det handlar bland annat om att prioritera återbruk där det är möjligt, välja material med lägre klimatpåverkan och stegvis höja kraven i upphandling.

Vi arbetar med driftoptimering tillsammans med driftentreprenörer och genomför energiprojekt som stärker både energiprestanda och driftsäkerhet, till exempel modernare fastighetsteknik och åtgärder i klimatskal och installationer. Vi stärker rådighet över tekniken i utvalda fastigheter för att förbättra den långsiktiga uppföljningen och styrningen av driften.

Under 2025 genomförde vi även en klimatriskanalys på hela vårt bestånd. Nästa steg är att prioritera åtgärder där risknivån bedöms vara högst och att integrera klimatrisker tydligare i planering och förvaltning.

Klimatmål och klimatbokslut för styrning över tid

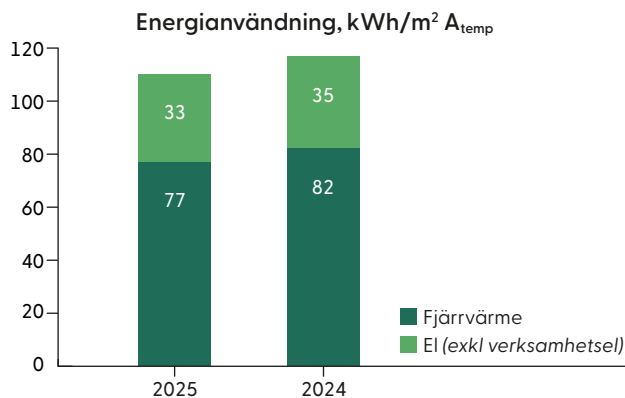
Vårt långsiktiga klimatmål är att minska våra utsläpp med 50 procent till 2030 och med 90 procent till 2045 med sikte på nettonoll. Under året tog vi fram en klimafärdplan med tillhörande baslinje och en gränsvärdestrappa för olika projekttyper (A1–A5), som tydliggör vilken minskningstakt som krävs för att nå 2030-målet.

För att följa upp vårt klimatarbete har vi tagit fram ett klimatbokslut. Årets klimatbokslut omfattar både utsläpp från drift och energi samt utsläpp kopplade till projekt. Beräkningarna bygger i första hand på faktiska aktivitetsdata. Där sådan saknas har schablon- eller spendbaserade beräkningar använts. 42 projekt har klimatberäknats till årets klimatbokslut. Nybyggnation står för den klart största klimatpåverkan, både totalt (1 029 ton CO₂e) och per kvm (350 kg CO₂e/m²). Hyresgäst Anpassningar och ombyggnationsprojekt bidrar också väsentligt till den totala utsläppsvolymen.

I den löpande förvaltningen har vi störst rådighet i köldmedier, driftoptimering samt uppföljning av el och fjärrvärme, inklusive avtal för grön fjärrvärme. I projekten uppnår vi störst rådighet genom kravställning i upphandling, materialval, återbruk och uppföljning i genomförandet. Det är också inom dessa områden vi hittills har sett störst effekt.

Utsläppskälla	2025 (t CO ₂ e)	2024 (t CO ₂ e)
Scope 1 – Direkta utsläpp från egen drift	160	580
Scope 2 – Köpt energi (marknadsbaserat)	1 865	2 376
Totalt Scope 1–2	2 025	2 956
Scope 3 – Indirekta utsläpp	3 258	3 058
Totalt Scope 1–3	5 282	6 014

De totala utsläppen i Scope 1–3 minskade under 2025, från 6 014 till 5 282 ton CO₂e. Även klimatintensiteten i beståndet förbättrades, från 9,0 till 7,9 kg CO₂e/m² Atemp. Minskningen drivs främst av lägre utsläpp i Scope 1 och Scope 2, där utsläpp från egen drift minskade från 580 till 160 ton CO₂e och köpt energi från 2 376 till 1 865 ton CO₂e. Scope 3 ökade samtidigt något, från 3 058 till 3 258 ton CO₂e, vilket innebär att de indirekta utsläppen fortsatt utgör en stor del av den samlade klimatpåverkan.



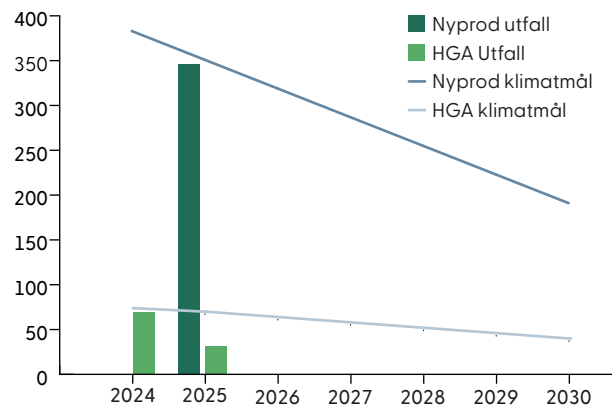
Energianvändningen minskade mellan 2024 och 2025, både för köpt fjärrvärme och köpt el. Den totala energianvändningen minskade med cirka 6 procent. Störst minskning syns i fjärrvärme, vilket är särskilt viktigt eftersom fjärrvärmens står för en stor del av utsläppen i Scope 2. Utvecklingen stödjer att driftoptimering och bättre energiuppföljning ger effekt, även om utfallet också påverkas av exempelvis användning och förändringar i beståndet.

För projekten följer vi klimatpåverkan som klimatintensitet (kg CO₂e/m², A1–A5), eftersom det gör projekten jämförbara oavsett storlek. Det betyder att klimatintensiteten kan minska samtidigt som totala utsläpp i tCO₂e ökar, till exempel vid större volym, fler projekt eller en annan projektmix. Skillnaden mellan klimatbokslutet 2024 och 2025 beror främst på vårt första nyproduktionsprojekt, Polishuset i Sälen, som färdigställdes och således ingår i 2025 års underlag, samt att beräkningarna för Scope 3 baseras i högre grad på aktivitetsdata än schablonmässiga spendberäkningar. Nyproduktionsprojektet bidrar med cirka 1000 ton i Scope 3, justerat för det ser vi en minskning i utsläppen.

Mål och utfall 2025

Under 2025 hade vi målsättningen att minska klimatpåverkan i våra projekt med motsvarande 9 procent för de utvalda projektyperna nybyggnation och omfattande hyresgästpassningar (HGA) jämfört med basåret 2024.

För nybyggnation var utfallet 350 kg CO₂e/m² (A1–A5), vilket är i nivå med och något under målnivån 351 kg CO₂e/m². För HGA var utfallet 31 kg CO₂e/m² (A1–A5), vilket är tydligt under målnivån 67 kg CO₂e/m².



Trots att projekten skiljer sig åt återkommer samma produktgrupper tydligt som utsläppsdrivare. De tio största, bland annat textiltävl, ventilationskanaler samt gipsskivor och akustikplattor, står för en stor del av utsläppen.

Det gör att vi kan arbeta mer fokuserat med ett fåtal återkommande kategorier utan att tappa helheten.

Från mål till arbetsätt i projekten

Med klimatbokslut, mål och återkommande uppföljningar ser vi var utsläppen faktiskt uppstår. Det gör att vi kan prioritera rätt, ställa skarpare krav och följa upp det som byggs och köps in. Nästa steg är att fortsätta göra det ännu enklare att göra rätt i vardagen. Med standardiserade krav, bättre underlag från leverantörer och tydliga vägval i projekten kan vi minska klimatpåverkan i stor skala, utan att kompromissa med funktion, lönsamhet, driftsäkerhet och beredskap. Det är så vi framtidssäkrar fastigheterna.



Venus 11, Oskarshamn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kåpan Fastigheter AB, org. nr. 559343-3443, avger årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus varit på att fortsätta bygga organisationen och strukturen i bolaget. Vi har gått ifrån 24 anställda till 26 anställda i slutet av året. Under året har 259 mkr investerats i vårt fastighetsbestånd, med fokus på förädling och hållbarhet. Cirka 45 hyresgäst Anpassningar och 45 underhållsprojekt har slutförts. Det största pågående projektet var uppförande av ett nytt polishus i Sälen. Projektet i Sälen blev färdigställt under första kvartalet 2025.

Moderbolaget

Moderbolaget Kåpan Fastigheter AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är även ansvarig för den finansiella verksamheten såsom koncernrapportering och finansiell riskhantering.

Omsättningen i moderbolaget, som främst består av ersättning för genomförda tjänster mot dotterbolagen, uppgick till 36 mkr (28).

Resultat koncernen

Resultat

Koncernen Kåpan Fastigheters resultat före skatt uppgick till 618 mkr (288) och förvaltningsresultatet uppgick till 470 mkr (431). I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 155 mkr (-35) och på finansiella instrument om -6 mkr (-109). Resultatet påverkades positivt främst av orealiserad värdeförändring på fastigheter och av lägre underhållskostnader.

Driftnetto

Hysesintäkterna ökade med 1,8 procent till 992 mkr (975). Ökningen förklaras dels av inflytt av en nyuppförd fastighet i början av 2025, indexuppräknning av hyror samt omförhandling av befintliga hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94) vid årets utgång.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -303 mkr (-328). Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för uppvärmning samt mindre underhållsåtgärder som genomförts under året. Driftnettot uppgick till 693 mkr (649), vilket innebär en överskottsgrad om 70 procent (67).

Under året har två fastigheter förvärvats, en fastighet i Sundsvall och en i Hudiksvall. För jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 0,1%, fastighetskostnaderna minskar med 8,8 % och driftnettot är 4,4 % högre.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 45 mkr (38). Ökningen beror främst på utökad organisation.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar

Finansnettot under året uppgick till -176 mkr (-177), förändringen från föregående år beror främst på något minskad skuld samtidigt som genomsnittsräntan ökat något kopplat till tidigare räntederivat upphört där nya tecknats till högre nivå. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -6 mkr (-109).

Vid årsskiftet har hela fastighetsbeståndet värderats av externa oberoende värderare. Dessa ligger till grund för den externa redovisningen. För helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 155 mkr (-35) vilket motsvarar en värdeförändring om 1,1 procent (-0,1).

Värdeuppgången förklaras till största del av genomförda uthyrningar och omförhandlingar under året, förändrade marknadshyror i värderingen samt ett något lägre direktavkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen är 5,4 procent (5,4).

Resultat moderbolaget

Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret ett rörelse-resultat om -44 mkr (-38) och ett resultat efter finansiella poster om 215 (-42) mkr. Årets resultat uppgick till 244 mkr (-2). Förändringen mot föregående år förklaras främst av förändrat resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2025 till 431 mkr (309) och det egna kapitalet till 9 609 mkr (9 257).

Fastighetsinnehav

Kåpan Fastigheter ägde den 31 december 2025 63 fastigheter (61) med en uthyrningsbar area om 621 000 kvm (609 000) och med ett bedömt fastighetsvärde om 14 360 mkr (13 742).

90 procent av hyresintäkterna är hänförligt till skattefinansierad verksamhet där den största hyresgästen är Polismyndigheten som finns representerad på 31 orter och står för 34 procent av intäkterna. Näst största hyresgäst är Domstolsverket med 14 procent av intäkterna.

Fastighetsbeståndet är förvaltningsmässigt indelat i fyra regioner, Region Nord, Region Väst, Region Öst och Region Syd.

Projekt- och fastighetsutveckling

Bolaget bedriver både nyproduktionsprojekt och förädlingsprojekt inom det befintliga fastighetsbeståndet. Ett större nybyggnadsprojekt blev färdigställt under första kvartalet 2025 vilket var ett nytt polishus i Sälen by. En större om- och tillbyggnad färdigställdes även åt Kustbevakningen i Slite på Gotland. Under året tecknades hyresavtal med Polisen där de

kommer att förhyra hela fastigheten Guldsmeden 15 i Sundsvall, ombyggnaden av fastigheten påbörjas 2026 och inflytt beräknas till 2027.

Förädlingsprojekten i det befintliga beståndet består främst av hyresgäst Anpassningar och energieffektiviseringsprojekt. Totalt har 259 mkr (217) investerats i fastigheterna under året. Totalt fanns vid årsskiftet investeringsåtagande om 598 mkr varav 440 mkr avsåg nyproduktionsprojekt i Örnsköldsvik och övrigt avsåg främst pågående hyresgäst Anpassningar.

Förvärv och fastighetsförsäljningar under året

Under året har två fastigheter förvärvats, Tuna-Ängom 1:82 i Sundsvall förvärvades i september och Smedjan 5 i Hudiksvall förvärvades i december. Under året har även ett markförvärv genomförts kopplat till projektfastigheten i Örnsköldsvik.

Finansiering

Kåpan Fastigheter hade vid utgången av 2025 ett eget kapital om 8 932 mkr. De räntebärande externa skulderna uppgick till 5 309 mkr (5 223) och fastigheternas marknadsvärde uppgick till 14 360 mkr (13 742). Bolaget finansieras främst av eget kapital och externa banklån.

Den genomsnittliga räntekostnaden inklusive effekten av räntederivat uppgick i slutet av året till 3,05 procent (3,55). Minskningen under året beror främst av lägre marginal på tecknade banklån samt lägre rörlig ränta. Vid årsskiftet var 49 procent av räntan räntesäkrad genom ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningen var 1,4 år (1,2) och kapitalbindningen 2,1 år (2,3). Soliditeten uppgår till 59 procent (59). Belåningsgraden uppgick till 34 procent (36).

Riskhantering

Likt många fastighetsbolag påverkas Kåpan Fastigheter, både positivt och negativt, av finansiella faktorer och den allmänna

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

Marknadsrisker (Vakansrisker)

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

Hyresrisker

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

Finansiella risker

Omvärldshändelser har påverkat finans- och fastighetsbranschen markant under det gångna året. Geopolitisk instabilitet i kombination med höga inflationsnivåer har inneburit viss avvaktan hos många aktörer och därmed något färre affärsmöjligheter och sämre finansiella villkor än tidigare, tack vare ränteswapavtalen är Kåpan Fastigheter till viss del besparad turbulensen. Räntebanorna följs med största

noggrannhet med hänsyn till finansieringssituationen. Vid förändrade räntebanor kan fastighetsvärden komma att påverkas även framgent.

Säkerhetsrisker

Kåpan Fastigheters medarbetare 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.

Hållbarhetsrisker

Som fastighetsbolag är hållbarhetsrelaterade risker, både inom utveckling och förvaltning, viktigt att beakta. I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen har risker, både uppström och nedströms identifierats. Genomgående över hela värdekedjan ser vi olika typer av klimat- och miljörisker samt risker kopplat till arbetsmiljö och leverantörskedjor.

Klimatförändringar och miljöaspekter kan påverka fastighetsbeståndets stabilitet och värde på olika sätt. Vissa fastigheter kan bli mindre attraktiva eller förlora värde på grund av deras exponering för klimat- och miljörisker, medan andra kan dra nytta av ökad efterfrågan på hållbara fastigheter. Under året har vi genomfört en klimatriskanalys på vårt bestånd och påbörjat arbetet med olika insatser för att klimatanpassa fastigheterna steg för steg.

Det är också viktigt att beakta andra typer av hållbarhetsrisker när vi utvecklar och förvaltar vårt bestånd, så som energieffektivitet, miljöpåverkan och sociala aspekter så som trygghet och tillgänglighet. För att säkerställa att vi möter marknadens och våra kunders behov och krav är dialog och samverkan i olika former avgörande. Detta för att vi tillsammans kan minska negativ miljöpåverkan och öka motståndskraften mot klimatförändringar och sociala orättvisor.

Framtida utveckling

Kåpan Fastigheter ser en fortsatt stark efterfrågan på investeringar i fastigheter uthyrda till myndigheter och andra offentliga aktörer med höga säkerhetskrav. Hyresgästernas behov av lokaler förväntas vara betydande, samtidigt som utbudet förblir begränsat och förutsättningarna för att möta behoven i tid är begränsande av rådande regelverk och arbetssätt. Bolaget strävar efter att etablera sig som en av branschens mest stabila företag genom att fokusera på långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning av säkra fastigheter.

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

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

Hållbarhetsrapport

Moderbolaget i den största och minsta koncernen som Kåpan Fastigheter AB är dotterbolag till är Kåpan Tjänstepensionsförening, org. nr 816400-4114, med säte i Stockholm. Kåpan Fastigheter AB omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §. Kåpan Tjänstepensionsförenings hållbarhetsredovisning finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.kapan.se/om-kapan/Finansiella-rapporter-och-dokument/

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	9 256 903 070
Årets resultat	243 979 388
	9 500 882 458

Disponeras så att:

Utdelning till aktieägare	100 000 000
I ny räkning överföres	9 400 882 458
	9 500 882 458

Flerårsöversikt (Mkr)	2025	2024	2023	2022
Koncernen				
Hyresintäkter	992	975	911	759
Driftnetto	693	649	638	516
Årets resultat	538	265	-470	-1 055
Marknadsvärde fastigheter	14 360	13 742	13 560	14 033
Antal fastigheter	63	61	61	61
Belåningsgrad (%)	34 %	36 %	44 %	50 %
Soliditet (%)	59 %	59 %	51 %	46 %
Moderbolaget				
Årets resultat	244	-2	296	-58
Balansomslutning	9 538	9 282	8 281	6 360

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	4	992 375	974 778
Övriga intäkter		3 390	1 446
Fastighetskostnader	5	-303 049	-327 705
Driftnetto		692 715	648 519
Övriga externa kostnader	5, 6	-21 201	-13 484
Personalkostnader	5, 7	-24 176	-24 762
Resultat före finansiella poster		647 338	610 273
Finansiella intäkter	8	4 741	7 290
Finansiella kostnader	8	-180 810	-184 709
Tomträttsavgäld	9	-1 700	-1 700
Förvaltningsresultat		469 570	431 153
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	154 740	-34 630
Värdeförändring derivat	14	-6 495	-108 940
Resultat före skatt		617 815	287 584
Skatt	10	-79 336	-22 233
Årets resultat		538 479	265 352
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		538 479	265 352

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Årets resultat		538 479	265 352
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		538 479	265 352
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		538 479	265 352
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		25 000	25 000
Resultat per aktie före och efter utspädning		22	11

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	14 359 910	13 742 413
Inventarier	12	7 594	6 032
Nyttjanderätt tomträtt	13	52 308	52 308
Derivat	14	0	143
		14 419 811	13 800 895
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		59 649	2 854
Derivat	14	0	1 003
Övriga fordringar	15	86 752	61 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 748	12 267
		164 149	77 642
Likvida medel	17	432 900	315 789
		597 049	393 431
Summa tillgångar		15 016 860	14 194 327

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		9 034 419	9 034 419
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-106 787	-645 266
		8 927 657	8 389 178
Summa eget kapital		8 927 657	8 389 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	5 207 582	3 526 726
Derivat		10 637	5 288
Leasingsskulder	13	58 482	56 351
Uppskjutna skatteskulder	10	241 228	187 657
		5 517 929	3 776 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,18,20	101 885	1 696 150
Leverantörsskulder	18	99 887	73 463
Övriga skulder	19	60 430	26 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	309 072	232 983
		571 274	2 029 127
Summa eget kapital och skulder		15 016 860	14 194 327

Rapport över förändring av eget kapital

Koncernen

2024

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	8 034 419	-910 625	7 123 819
Justering från föregående år			7	7
Årets resultat			265 352	265 352
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			265 352	265 352
Transaktioner med ägare				
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Summa transaktioner med ägare		1 000 000		1 000 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	9 034 419	-645 266	8 389 178

2025

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	25	9 034 419	-645 266	8 389 178
Årets resultat			538 479	538 479
Övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			538 479	538 479
Utgående eget kapital 2025-12-31	25	9 034 419	-106 787	8 927 657

Rapport över kassaflöde

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		647 338	610 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 659	1 065
<i>Avskrivningar</i>		1 659	1 065
Erlagd ränta		-157 173	-218 343
Erhållen ränta		3 907	7 532
Betald skatt		-32 734	-86 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		462 997	313 676
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-79 707	-16 272
Förändringar av rörelseskulder		111 077	4 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		494 367	301 904
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-462 757	-217 460
Investeringar i inventarier		-3 220	-2 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-465 977	-222 744
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		0	1 000 000
Upptagande av skulder från kreditinstitut		1 780 635	3 350 001
Amortering av skulder till kreditinstitut		-1 694 045	-4 427 881
Förändring övriga långfristiga skulder		2 131	781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	88 721	-77 099
Årets kassaflöde		117 111	2 061
Likvida medel vid årets början		315 789	313 728
Likvida medel vid årets slut	14	432 900	315 789

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		35 695	27 543
Övriga externa kostnader		-38 542	-29 461
Personalkostnader	2	-41 577	-36 140
Rörelseresultat		-44 424	-38 058
Resultat från andelar i koncernföretag	3	62 677	-438 553
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	213 586	464 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-17 100	-29 826
Värdeförändring derivat		-7 872	0
Resultat efter finansiella poster		206 867	-42 137
Bokslutsdispositioner	5	35 490	40 366
Resultat före skatt		242 358	-1 772
Skatt	6	1 622	0
Årets resultat		243 979	-1 772

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	243 979	-1 772
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	243 979	-1 772

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	1 548	2 038
		1 548	2 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	8	2 893 307	71 339
Uppskjutna skattefordringar		1 622	0
Fordringar hos koncernföretag	9	6 145 601	8 855 347
		9 040 529	8 926 686
		9 042 076	8 928 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	10	58 856	41 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 837	2 181
Likvida medel	11	430 930	308 741
		495 622	352 839
Summa tillgångar		9 537 699	9 281 563

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 256 903	9 258 675
Årets resultat		243 979	-1 772
		9 500 882	9 256 903
Summa eget kapital		9 500 907	9 256 928
Obeskattade reserver		7 458	7 514
Långfristiga skulder			
Derivat		7 872	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 558	3 168
Övriga kortfristiga skulder		7 474	6 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 430	7 891
		21 462	17 121
Summa eget kapital och skulder		9 537 699	9 281 563

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	8 258 675	8 258 700
Periodens resultat		-1 772	-1 772
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		-1 772	-1 772
Transaktioner med ägare			
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	9 256 903	9 256 928
Ingående eget kapital 2025-01-01	25	9 256 903	9 256 928
Periodens resultat		243 979	243 979
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		243 979	243 979
		-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	25	9 500 882	9 500 908

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-44 424	-38 058
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		491	334
<i>Avskrivningar</i>		491	334
Erhållen ränta		289 965	388 189
Erlagd ränta		-16 487	-29 826
Betald skatt		292	-41 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		229 838	278 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-20 052	-3 830
Förändringar av rörelseskulder		3 728	5 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213 513	280 965
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		0	-1 156
Lämnade aktieägartillskott		-2 759 291	-300 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 759 291	-301 166
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	1 000 000
Erhållna och lämnade koncernbidrag		35 434	40 743
Förändring av fordringar mot koncernföretag		2 632 532	-990 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 667 966	50 123
Årets kassaflöde		122 189	29 924
Likvida medel vid årets början		308 741	278 817
Likvida medel vid årets slut		430 930	308 741

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Kåpan Fastigheter AB, organisationsnummer 559343-3443 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Huvudkontoret för koncernen är beläget på Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har 4 maj 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 6 maj 2026.

Koncernredovisningens omfattning och upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2025. Redovisningen följer dessutom svensk årsredovisningslag och RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Koncernbokslutet baseras på de finansiella rapporter som upprättats för samtliga dotterbolag per 31 december. Interna transaktioner, interna vinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i sin helhet. Tillgångar och skulder redovisas i huvudsak till anskaffningsvärde, med undantag för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument, vilka redovisas till verkligt värde. De redovisningsprinciper som tillämpas av koncernen har använts konsekvent för samtliga perioder som presenteras, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Kåpan Fastigheter AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande.

Den funktionella valutan i moderbolaget är svenska kronor, vilket även utgör koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp anges i tusentals kronor, om inte annat anges.

Förvärv

Förvärv av bolag där tillgångarna i huvudsak utgörs av en fastighet och där bolaget saknar egen förvaltningsorganisation och administrativa processer klassificeras som tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningsvärdet på de identifierbara tillgångarna och skulderna utifrån deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till förvärvet. Eventuell rabatt som avser skattemässig ej avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av fastigheten till verkligt värde påverkar denna skatterabatt redovisat värdeförändring, då värdeförändringen helt eller delvis motsvarar den erhållna rabatten.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Upprättandet av finansiella rapporter enligt IFRS och god redovisningssed kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisningen av tillgångar, skulder, intäkter, kostnader och övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som anses rimliga under rådande förhållanden. Det faktiska utfallet kan avvika från dessa uppskattningar, och gjorda bedömningar omprövas löpande.

Förvaltningsfastigheter

Värderingen av förvaltningsfastigheter är det område där bedömningar och uppskattningar har störst påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat. Värderingen bygger på antaganden om framtida kassaflöden, hyresutveckling, vakansgrader, driftkostnader och avkastningskrav. Koncernen inhämtar externa oberoende värderingar av

samtliga förvaltningsfastigheter vid hel- och halvår. Dessa värderingar baseras på etablerade marknadsmetoder och tillgänglig marknadsinformation, men innefattar alltid ett mått av osäkerhet.

Eftersom fastighetsvärdering innebär antaganden om framtida marknadsförhållanden, kan värdena vara känsliga för förändringar i exempelvis: räntenivåer och avkastningskrav, transaktionsmarknadens aktivitet, förändrade hyresmarknadsförutsättningar, makroekonomiska förhållanden och riskpremier.

Externa värderingsinstitut anger vanligtvis ett osäkerhetsintervall i värderingar, ofta i storleksordningen $\pm 5-10\%$, vilket illustrerar de potentiella variationerna som kan uppstå vid ändrade antaganden. Sådana variationer kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Projektfastigheter värderas inte till verkligt värde, utan redovisas till anskaffningsvärde enligt tillämpliga regler. De osäkerheter som kan föreligga i projekten avser främst genomförande, tidplaner och kostnadsutveckling, men påverkar inte värdering till verkligt värde eftersom sådan värdering inte tillämpas förrän projektet är färdigställt och omklassificeras till förvaltningsfastighet.

Resultaträkning

Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighets-skatt, el och värme. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Rena rabatter som hänförs sig till inflytningstillfället belastar den period de avser.

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Dessa klassificeras som kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen,

såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering. Den del av koncernens administrationskostnader som avser fastighetsförvaltning fördelas ut till respektive fastighetsägande dotterbolag och redovisas som förvaltningsarvode i koncernens driftnetto.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Finansiella intäkter och kostnader

Kåpan Fastigheter tillämpar värderingskategorier enligt IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Leasingavtal

Samtliga hyresavtal hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att risker och förmåner förknippade med ägandet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Redovisningen av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Koncernen har ett mindre antal leasingavtal där Kåpan Fastigheter är leasetagare. Dessa avtal avser huvudsakligen tomträtter, vilka enligt IFRS behandlas som leasingavtal. Tomträttsavgälden värderas och redovisas som en nyttjanderättstillgång i balansräkningen med en motsvarande leasingskuld. Tomträtter betraktas som avtal med mycket lång eller obestämd löptid och redovisas därför till verkligt värde, vilket innebär att nyttjanderättstillgången inte skrivs av. Leasingskulden amorteras inte utan kvarstår oförändrad fram till att respektive tomträttsavgäld omförhandlas. Utöver tomträtter förekommer ett mindre antal leasingavtal avseende fordon, kontorsmaskiner och utrustning, vilka redovisas med nyttjanderättstillgång och leasingskuld i enlighet med IFRS 16. Avtal med kort löptid eller lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not 1 forts.

I moderbolaget tillämpas RFR 2, vilket innebär att IFRS 16 inte tillämpas. Leasingavgifter kostnadsförs i stället linjärt över leasingperioden, både för tomträtsavtal och för övriga leasingavtal.

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.

Skatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 2024 20,6 procent. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då justering sker för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt inkluderar även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen. Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. I koncernredovisningen värderas Kåpan Fastigheter förvaltningsfastigheter och derivat instrument (ränteswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning som orealiserad värdeförändring. Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen, vilket innebär att värdeförändringarna inte påverkar beskattningen. Vid tillgångsförvärv av andelar i dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat

värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Balansräkning**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, i enlighet med IAS 40. Samtliga av koncernen ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värderingsprinciper

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader, och därefter löpande till verkligt värde vid varje rapporteringstillfälle. Värderingen klassificeras som nivå 3 i IFRS värderingshierarki, då den baseras på icke-observerbara marknadsdata och bedömningar av framtida kassaflöden samt avkastningskrav. Verkligt värde motsvarar det pris som skulle erhållas vid en försäljning mellan oberoende, kunniga parter som är villiga att genomföra en transaktion. Koncernen inhämtar externa oberoende värderingar av fastighetsbeståndet vid halv- och helår. Värderingarna baseras på gällande marknadsinformation, genomförda transaktioner och fastighetsspecifika förutsättningar. Osäkerhet i värderingsmodeller och antaganden kan medföra betydande variationer mellan olika värderingstillfällen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras i fastighetens redovisade värde när de bedöms medföra framtida ekonomiska fördelar och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och redovisas till anskaffningsvärde dvs nedlagda kostnader per balansdagen. Exempel är större nybyggnationer, tillbyggnader och ombyggnationer. Vid till- och ombyggnader beaktas nedlagda kostnader och eventuella ekonomiska fördelar av dessa i kalkylen vid värderingstillfället. Löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar derivat, likvida medel, kundfordringar, fordringar på intressebolag och övriga

fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden. Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier. Koncernen tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen omfattar i koncernen endast derivatinstrument i form av ränteswappar. Derivatet används för att hantera ränterisk i upplåningen och redovisas initialt till verkligt värde samt därefter löpande till verkligt värde i balansräkningen. Förändringar i verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen på raden värdeförändring derivat. Räntekupongdelen redovisas som en del av periodens räntekostnader. Verkligt värde fastställs enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki, då värderingen baseras på icke-observerbara indata såsom kreditrisk och kontraktsspecifika villkor.

Finansiella tillgångar

Övriga finansiella tillgångar, som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde då de innehas i en affärsmodell som uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden samt att dessa kassaflöden enbart utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Till följd av den korta löptiden anses de ha en obetydlig risk för värdeförändringar och redovisas därför till nominellt belopp.

Skulder

Koncernens skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde. Räntebärande skulder med längre löptid värderas till upplupet anskaffningsvärde där eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp, exkl eventuella transaktionskostnader, och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den eventuella effekten redovisas då i resultaträkningen som en räntekostnad.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordringens eller tillgångens förväntade återstående löptid. Metoden för kundfordringar, hyresfordringar och övriga fordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder**Nya standarder**

Under räkenskapsåret 2025 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentligt påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, med tillämpning från och med januari 2027, innebär förändringar inom främst tre områden: utformningen av resultaträkningen, införandet av så kallade företagsledningsdefinierade resultatmått (Management-Defined Performance Measures, MPM) samt förbättrade krav avseende aggregering och uppdelning av information i de finansiella rapporterna och tillhörande noter. Standarden medför bland annat att resultaträkningen struktureras i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Bolaget har påbörjat analysen av standardens effekter, men denna är ännu inte slutförd. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2025 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Kåpan fastigheter ABs finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäktsoch 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 bolagens 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 med utgångspunkt utifrån det faktiska behov som föreligger. Fastigheterna har vid årsskiftet värderats av oberoende externt värderingsbolag.

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drift och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner som inhämtas genom marknadsdata och externa värderare information om transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation

istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan ha en fördröjning jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan. Orsaken är att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och att en köpare också ofta har ett längre innehavsperspektiv.

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.

Not 4 Hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter	2025	2024
Avtalade intäkter inom 1 år	997 493	912 493
Avtalade intäkter 1-2 år	778 764	763 156
Avtalade intäkter 2-3 år	499 314	608 308
Avtalade intäkter 3-4 år	384 087	359 015
Avtalade intäkter 4-5 år	296 130	262 146
Avtalade intäkter senare än 5 år	664 549	501 365
	3 620 337	3 406 484

Den kontrakterade årshyran, uppgick vid årsskiftet till 1 071 mkr (1 036) i koncernen, varav - mkr (-) i moderbolaget.

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

Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (3,6).

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Drift	-153 299	-158 360
Underhåll	-61 031	-83 154
Förvaltningsadministration	-44 519	-38 399
Fastighetsskatt	-44 200	-47 792
	-303 049	-327 705
Övriga kostnader		
Övriga externa kostnader	-19 542	-12 419
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-1 659	-1 065
	-21 201	-13 484
Personalkostnader		
Personalkostnader	-41 827	-36 140
Omfördelade personalkostnader till förvaltningsadministration	17 651	11 378
	-24 176	-24 762
Summa	-348 426	-365 951

Not 6 Arvode till revisor

	2025	2024
Revisionsuppdrag, KPMG	1 903	1 907
Skatterådgivning	682	388
Summa	2 585	2 295

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Anställda och personalkostnader koncernen		
Medelantal anställda	24	19
Kvinnor	14	12
Män	10	7
Varav män	40 %	37 %
	2025	2024
Personalkostnader koncernen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
- Löner och andra ersättningar	-3 187	-2 900
- Sociala avgifter	-1 044	-955
- Pensionskostnader	-539	-525
Summa	-4 770	-4 379
Övriga anställda		
- Löner och andra ersättningar	-22 151	-19 372
- Sociala avgifter	-8 265	-7 143
- Pensionskostnader	-3 820	-3 015
Summa	-34 236	-29 530
Övriga personalkostnader	-2 821	-2 231
Summa	-2 821	-2 231
Summa personalkostnader	-41 827	-36 140

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2025	2024
Ränteintäkter	4 741	7 290
Summa finansiella intäkter	4 741	7 290
Finansiella kostnader	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	-172 791	-173 911
Övriga finansiella kostnader	-8 019	-10 797
Summa finansiella kostnader	-180 810	-184 709

Finansiella kostnader avser räntekostnader vilka hänförs huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, räntekostnader på derivat vilka är värderade till verkligt värde samt övriga finansiella kostnader som främst avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal. Räntekostnader hänförliga till derivat som värderas till verkligt värde uppgår till -3 195 tkr (+129 781).

Not 9 Leasingkostnader

	2025	2024
Räntekostnad på leasingskulder	1 700	1 700
Summa	1 700	1 700

Leasingskulder avser tomträttsavgäld.

Not 10 Skatt

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

	2025	2024
Aktuell skatt	-25 334	-29 244
Skatt hänförlig till tidigare år	-473	-4 271
Uppskjuten skatt	-53 529	11 282
Redovisad skatt	-79 336	-22 233

Avstämning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat före skatt	617 815	287 584
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-127 270	-59 242
Skatt hänförlig till tidigare år	-473	-4 271

Skatteeffekt av:	2025	2024
Ej avdragsgilla kostnader/ Ej skattepliktiga intäkter	89 255	5 931
Skattemässigt avdragsgilla investeringar	18 632	33 664
Effekt av övergång till räknings- skapsenliga avskrivningar	1 142	1 142
Ej avdragsgilla räntekostnader	-6 442	-9 869
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	212	25
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-863	-894
Temporära skillnader avseende fastigheter	-31 165	-4 070
Temporära skillnader avseende derivat	1 338	22 442
Temporära skillnader avseende övriga poster	-23 701	-7 089
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Redovisad skatt	-79 336	-22 233

Uppskjuten skatt	2025	2024
Uppskjuten skatt fastigheter	-170 914	-139 707
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-88 458	-64 968
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	15 958	16 169
Uppskjuten skatt derivat	2 191	853
Uppskjuten skatt övrigt	-5	-5
Summa	-241 228	-187 657

Totala underskottsavdrag uppgår till 77 mkr (78). Uppskjuten skattefordran har aktiverats för samtliga underskottsavdrag.

	2025	2024
Underskottsavdrag per årsskifte	77 467	78 492
Summa	77 467	78 492

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Fastighetsbeståndets verkliga värde har bedömts genom externa värderingar utförda av Novier Property Advisors AB och Cushman & Wakefield Sweden AB per balansdagen 2025-12-31. De avkastningskrav som använts i värderingen uppgår till mellan 3,9 procent och 9,4 procent, med ett genomsnittligt avkastningskrav om 5,4 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har fastställts genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden), där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, bedömda hyresnivåer, marknadsläge samt drift-, underhålls- och administrationskostnader. Vidare har hänsyn tagits till fastighetsspecifika investeringsbehov. Varje fastighet värderas individuellt och bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande faktorer, såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar samt genomförda och planerade investeringar. Med verkligt värde avses det pris som sannolikt skulle erhållas vid en försäljning

av fastigheten på en fri och öppen marknad mellan kunniga och oberoende parter, utan tvång. I värderingarna beaktas fastigheternas bästa och mest ändamålsenliga användning.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde har därmed fastställts i enlighet med IFRS 13 och klassificeras i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. För en närmare beskrivning av hierarkins nivåer hänvisas till not 1.

Verkligt värde, mkr	2025	2024
Ingående redovisat värde	13 742	13 560
Förvärv	204	0
Investeringar	259	217
Orealiserade värdeförändringar	155	-35
Utgående redovisat värde	14 360	13 742

Förändringar i förvaltningsfastigheternas verkliga värde under året avser huvudsakligen investeringar i befintligt bestånd samt värdeförändringar till följd av justeringar i bedömda driftnetton, direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Not 11 forts.**Känslighetsanalys**

Känslighetsanalysen visar hur förvaltningsfastigheternas verkliga värden påverkas av förändringar i centrala antaganden, såsom direktavkastningskrav och kalkylränta, givet att övriga variabler hålls konstanta. I praktiken samvarierar flera värderingsparametrar, varför utfallet kan avvika vid samtidiga förändringar av flera antaganden.

		2025-12-31	2024-12-31
Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan (mkr)	Värdepåverkan (mkr)
Hyresvärde	+/- 5 %	1001 / -1001	939 / -939
Kalkylränta	+/-0,25 %	-314 / 464	-300 / 380
Direktavkastningskrav	+/-0,25 %	-647 / 716	-620 / 686

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 14 360 mkr (13 743). Värdeförändringen för fastigheter uppgår till 155 mkr (-35). De orealiserade värdeförändringarna som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94 procent (94). Utav fastighetsbeståndets värde avser 140 mkr (266) pågående nyproduktionsprojekt. Dessa är värderade till verkligt värde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader. Kåpan Fastigheter har vid årskiftet projekt under nybyggnation med en bedömd total investering om 530 mkr varav 500 mkr återstår att investera.

Kategori 2025	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	7 787	35	533	377	97 %	285	3,9–8,0 %	5,1 %
Offentliga hyresgäster	2 917	12	245	144	92 %	162	3,9–7,8 %	5,6 %
Statliga myndigheter	3 077	9	243	169	95 %	136	5,0–8,8 %	5,6 %
Övriga kontor m.m.	439	6	52	9	64 %	38	5,6–9,4 %	6,2 %
	14 220	62	1 073	699	94 %	621	3,9–9,4 %	5,4 %
Pågående projekt	140	1	-	-	-	-	-	-
Totalt	14 360	63	1 073	699	94 %	621	3,9–9,4 %	5,4 %

Kategori 2024	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Rättsväsende	7 350	34	502	348	96 %	282	3,9–8,4 %	5,1 %
Offentliga hyresgäster	2 938	12	240	130	94 %	163	3,9–7,8 %	5,6 %
Statliga myndigheter	2 914	9	238	160	96 %	136	5,0–8,6 %	5,6 %
Övriga kontor m.m.	274	4	29	9	59 %	28	5,9–9,0 %	6,4 %
	13 476	59	1 009	648	94 %	609	3,9–9,0 %	5,4 %
Pågående projekt	266	2	-	-	-	-	-	-
Totalt	13 742	61	1 009	648	94 %	609	3,9–9,0 %	5,4 %

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 556	4 914
Årets anskaffningar	3 492	2 642
Försäljningar och utrangeringar	-427	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 621	7 556
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 524	-459
Försäljningar och utrangeringar	156	0
Årets avskrivningar	-1 659	-1 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 027	-1 524
Utgående redovisat värde	7 594	6 032

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	52 308	52 308
Utgående balans	52 308	52 308

Förfallostrukturen nedan visar när koncernens tomträttsavtal kommer att omförhandlas. Beloppen avser tomträttsavgäld enligt gällande avtal.

	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	-	-
2–5 år	-	-
Senare än 5 år	1 700	1 700

Not 14 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde derivat	-4 143	104 797
Värdeförändringar i resultatet	-6 495	-108 940
Utgående redovisat värde derivat	-10 637	-4 143

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, 2025	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	-	-
Kundfordringar	-	59 649
Övriga fordringar	-	86 752
Likvida medel	-	432 900
Summa	0	579 301
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	5 309 467
Derivat	10 637	-
Leverantörsskulder	-	99 887
Övriga skulder	-	56 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	309 072
Summa	10 637	5 774 843

Värdering av finansiella tillgångar och skulder, 2024	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	1 145	-
Kundfordringar	-	2 854
Övriga fordringar	-	62 047
Likvida medel	-	315 789
Summa	1 145	380 691
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	5 222 877
Derivat	5 288	0
Leverantörsskulder	-	73 463
Övriga skulder	-	26 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	15 599
Summa	5 288	5 338 469

Kreditriskexponering

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

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 724	60 084
Skattefordringar	8 372	1 404
Fordringar i förvärvat bolag	21 108	0
Övrigt	1 548	30
Redovisat värde	86 752	61 518

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda driftskostnader	10 445	7 959
Periodiserade hyresrabatter	1 494	1 934
Förutbetald hyra	433	430
Övrigt	5 376	1 944
Redovisat värde	17 748	12 267

Not 17 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	432 900	315 789
Redovisat värde	432 900	315 789

Not 18 Finansiella risker

Kreditrisk	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna kundfordringar	59 775	4 263
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	6	15
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	-58	239
Förfallna kundfordringar >90 dagar	207	-1 567
Summa kundfordringar	59 930	2 950
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-96	-581
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	96	581
Årets reserveringar	-281	-96
Realiserade kundförluster	-	-
Summa reservering osäkra kundfordringar	-281	-96
Utgående redovisat värde	59 649	2 854

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

Leasingskulder är tomträttsavgälder som ses som eviga samt leasingbilar. De kortfristiga skulderna till kreditinstitut har under första kvartalet 2025 refinansierats och klassificeras numer som långfristiga skulder till kreditinstitut.

Löptidsanalys, 2025	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	272 903	5 411 607	-3 160		5 681 350
Leasingskuld	2 925	8 349	3 400	43 808	58 482
Leverantörsskulder	99 887				99 887
Övriga kortfristiga skulder	56 418				56 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309 072				309 072
Summa	741 205	5 419 956	240	43 808	6 205 209

Löptidsanalys, 2024	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till kreditinstitut	1 825 437	1 741 720	2 094 851		5 662 008
Leasingskuld	2 506	6 637	3 400	43 808	56 351
Leverantörsskulder	73 463				73 463
Övriga kortfristiga skulder	26 531				26 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 983				232 983
Summa	2 160 919	1 748 357	2 098 251	43 808	6 051 335

Koncernens räntebärande skulder består av säkerställda banklån. De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare är likartade i de olika låneavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om 1,75 ggr, soliditet om minst 30 procent och en belåningsgrad om 65 %.

I nedan tabell specificeras villkoren och räntefallostrukturen för de räntebärande skuld.

Räntefallostruktur, 2025-12-31	Ränteförfall	Andel
0–1 år	2 709 467	51 %
1–2 år	600 000	11 %
2–3 år	500 000	9 %
3–5 år	1 500 000	28 %
Summa	5 309 467	100 %

Räntefallostruktur, 2024-12-31	Ränteförfall	Andel
0–1 år	3 622 877	68 %
1–2 år	600 000	12 %
2–3 år	500 000	10 %
3–5 år	500 000	10 %
Summa	5 222 877	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 exponerat 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. Finanspolicyen 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 risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Kåpan fastigheter
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Kåpan fastigheters betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter, denna begränsas genom förskotts fakturering av

Not 18 forts.

hyror, långa hyresavtal och genom att hyresgästerna har stark anknytning till svenska staten. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Ränterisk

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att begränsa andelen ränta med rörlig ränta. Detta hanteras genom att teckna räntederivat på delar av skuldportföljen och därmed minska förändringen om den rörliga räntan förändras. Vid årsskiftet var 49 procent (48) av de räntebärande skulderna säkrade genom räntederivat.

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	36 208	24 029
Skuld personalkostnader	1 448	1 314
Skuld markförvärv	16 572	0
Övriga poster	6 203	1 189
Redovisat värde	60 430	26 532

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	6 666	5 932
Upplupna driftkostnader	45 975	12 378
Upplupna räntor	34 956	9 619
Förutbetalda hyresintäkter	220 470	198 745
Övriga poster	1 006	6 309
Redovisat värde	309 073	232 983

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	Upplåningskostnader	Övertagen skuld vid förvärv	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 222 876	-12 781	7 487	91 885	5 309 467
Leasingskuld	56 351	2 131	-	-	58 482
	5 279 227	-10 650	7 487	91 885	5 367 949

	2024-01-01	Kassaflöden inom finansieringsverksamheten	Upplåningskostnader	Övertagen skuld vid förvärv	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 300 756	-1 087 632	9 752	-	5 222 876
Leasingskuld	55 570	781	-	-	56 351
	6 356 326	-1 086 851	9 752	-	5 279 227

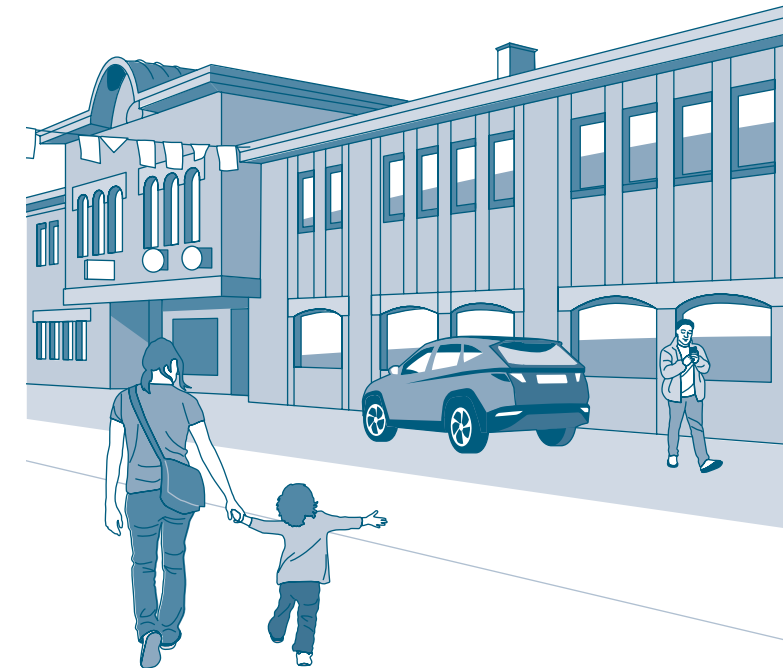
Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar (mkr)	5 309	5 223
	5 309	5 223

Det finns inga eventalförpliktelser i koncernen.

Not 23 Transaktioner med närstående

Bolag	2025	2024
Kåpan Tjänstepension	-	-



Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget

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 värdet 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.

Förvaltningsarvode

Kåpan Fastigheter AB tillhandahåller tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag. Dessa faktureras dotterbolagen i form av förvaltningsarvode, baserat på moderbolagets budgeterade kostnader fördelat på uthyrmingsbar area i dotterbolagen. Förvaltningsarvode fakturerades i december 2025.

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 verkligt värdemetoden. 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 skattekuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skattekuld och eget kapital.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Anställda och personalkostnader koncernen		
Medelantal anställda	24	19
kvinnor	14	12
män	10	7
Varav män	40 %	37 %
Personalkostnader koncernen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
– Löner och andra ersättningar	-3 187	-2 900
– Sociala avgifter	-1 044	-955
– Pensionskostnader	-539	-525
Summa	-4 770	-4 379
Övriga anställda		
– Löner och andra ersättningar	-22 151	-19 372
– Sociala avgifter	-8 265	-7 143
– Pensionskostnader	-3 820	-3 015
Summa	-34 236	-29 530
Övriga personalkostnader	-2 821	-2 231
Summa	-2 821	-2 231
Summa personalkostnader	-41 827	-36 140

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag	-41 665	-438 553
Återföring nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag	104 342	
	62 677	-438 553

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2025	2024
Ränteintäkter	4 292	6 307
Ränteintäkter koncernbolag	209 294	457 993
Summa finansiella intäkter	213 586	464 300
Finansiella kostnader	2025	2024
Räntekostnader koncernbolag	-15 809	-29 812
Övriga finansiella kostnader	-1 290	-14
Summa finansiella kostnader	-17 100	-29 826

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring periodiseringsfond	0	0
Förändring avskrivningar över plan	56	-378
Erhållna koncernbidrag	144 125	86 587
Lämnade koncernbidrag	-108 691	-45 844
	35 490	40 365

Not 6 Skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	1 622	-
Redovisad skatt	1 622	0
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	242 358	-1 772
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6 %	-49 926	365
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	11 381	-89 832
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-29	-39
Effekt till följd av ränteavdragsbegränsningsregler	38 574	89 505
Temporära skillnader derivat	1 622	-
Redovisad skatt	1 622	0
Effektiv skattesats	0,7 %	0,0 %

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 487	1 331
Årets anskaffningar	-	1 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 487	2 487
Ingående ackumulerade avskrivningar	-449	-115
Årets avskrivningar	-491	-334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-940	-449
Utgående redovisat värde	1 547	2 038

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 339	209 881
Aktieägartillskott	2 759 291	300 010
Årets nedskrivningar	-41 665	-438 552
Återföring nedskrivningar	104 342	-
Utgående redovisat värde	2 893 307	71 339

Moderbolagets direktädda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital 2025	Redovisat värde 2025	Eget kapital 2024	Redovisat värde 2024
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	559343-3468	Stockholm	100 %	2 335 827	2 336 274	1 156	1 156
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 2 AB	559115-3696	Stockholm	100 %	207 633	302 509	73	73
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 3 AB	559370-8893	Stockholm	100 %	119 914	122 301	54 612	69 701
Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv 4 AB	559370-8901	Stockholm	100 %	131 850	132 223	48	408
Utgående redovisat värde				2 795 224	2 893 307	55 889	71 339

Moderbolagets indirektägda koncernföretag:

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2025-12-31	Ägarandel 2024-12-31
Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	559343-3450	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Förvärv AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	559348-5153	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Fastighetsholding 1 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Svartbäcken KB	969676-9570	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 2 AB	559252-4747	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Norrköping 12 AB	559105-7806	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Pilen AB	559105-7939	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	559105-7772	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 3 AB	559162-1346	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	100	100
Kåpan Fastigheter 4 AB	559162-1353	Stockholm	Svenska Myndighetsbyggnader Lasarettet AB	100	100

Not 8 forts.

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2025-12-31	Ägarandel 2024-12-31
Svenska Myndighets- byggnader Holding 2 AB	559348-5179	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Fastighets- holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Vänernsborg 1 AB	559105-7764	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Västberga AB	556760-9465	Stockholm	Svenska Myndighetsbygg- nader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 11 AB	559225-6852	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigh Lillängen 2:1 AB	559179-0190	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 2 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Importen 4 AB	556685-1233	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Mekanikern 1 AB	556866-8130	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Fastighets- holding 1 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	559348-5203	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Gamlestaden AB	559348-5211	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Kristianstad 4:45 AB	559260-1842	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Fastlandium AB	559348-5237	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Nannylund 1 AB	556974-7792	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Kåpan Fastigh Transporten 2 AB	556688-0257	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 3 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	559348-5286	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Fastighets- holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Sverige Rätten AB	556688-0265	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Presidenten 1 AB	556688-0216	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Aejunkten 1 AB	556688-0281	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Karolinen 2 AB	556669-8394	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	100	100

Bolag	Org. Nummer	Säte	Ägare	Ägarandel 2025-12-31	Ägarandel 2024-12-31
KB Fjolner 21	969621-9501	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 4 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	559348-5062	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Fastighets- holding 1 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Karlskrona 3 AB	559260-1818	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Wattrang 21 AB	559260-1834	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Samuel 2 AB	556720-6346	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Härnösand AB	556591-7126	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Svedala AB	556709-7455	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Holding 5 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Sundsvall Järnvägsstationen AB	559358-4096	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighetsbygg- nader Sundsvall Mäsen AB	559358-4104	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Sundsvall Guldsmeden AB	559358-4112	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Sundsvall Hovrätten AB	559358-4120	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Bremen 3 AB	556761-8953	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 2 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 5 AB	559278-2881	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter 1 AB	559252-4762	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 3 AB	100	100
Kåpan Fastigheter Tuna-Ångom AB	559537-3746	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 3 AB	100	-
Kåpan Fastigheter Smedjan 5 AB	559070-1552	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 3 AB	100	-
Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 5 AB	559371-2853	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 4 AB	100	100
Svenska Myndighets- byggnader Kalmar Mjölaren 4 AB	559370-8919	Stockholm	Svenska Myndighets- byggnader Förvärv 5 AB	100	100

Not 9 Fordringar hos koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristigt		
Ingående bokfört värde	8 855 347	7 788 374
Tillkommande fordringar	0	2 629 862
Avgående fordringar	-2 709 746	-1 562 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 145 601	8 855 347
Utgående redovisat värde	6 145 601	8 855 347

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	58 812	41 914
Övriga fordringar	44	3
	58 856	41 917

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	430 930	308 741
Redovisat värde	430 930	308 741

Not 12 Eget kapital

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag. Antal aktier uppgår vid årsskiftet till 25 000 och aktiens kvotvärde är 1 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till Rapport över förändring av eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 13 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag Kåpan Tjänstepensionförening. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2025	2024
Försäljning (tkr)	39 143	27 529
Inköp (tkr)	-1 350	-1 054
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	6 145 601	8 855 347

Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2025
Balanserat resultat	9 256 903 070
Årets resultat	243 979 388
	9 500 882 458
Disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare	100 000 000
I ny räkning överföres	9 400 882 458
	9 500 882 458

**Not 15 Ställda säkerheter /
eventualförpliktelser**

tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	-	-
Eventualförpliktelser	-	-
Moderbolagsgaranti	29 000	-
Summa	29 000	-

Not 16 Definitioner**Belåningsgrad**

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

Soliditet

Definieras som eget kapital, i relation till balansomslutningen.



STOCKHOLM DEN 6 MAJ 2026

Gunnar Balsvik
STYRELSEORDFÖRANDE

Cecilia Vestin
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anna Wiman
STYRELSELEDAMOT

Thomas Holm
STYRELSELEDAMOT

Lars Fresker
STYRELSELEDAMOT

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 4 maj 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2026.

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 6 maj 2026.

KPMG AB
Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kåpan Fastigheter AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16–37 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–15. 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

Redovisningsstandarder 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2025 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

STOCKHOLM DEN 6 MAJ 2026
KPMG AB

Marc Karlsson
AUKTORISERAD REVISOR



Kåpan Fastigheter
Birger Jarlsgatan 41 A · 111 45 Stockholm
kapanfastigheter.se
organisationsnr 559343-3443