20240805006935

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ)

556931-7703

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31 juli 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 juli 2024

Jan Uddenberg

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ)

556931-7703

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kvalitetsbostäder-koncernen bedriver uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahåller teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar. Verksamheten är främst inriktad mot större städer i södra Sverige, med nuvarande fastighetsinnehav i Karlskrona och Växjö, och tidigare i Jönköping och Helsingborg.

Kvalitetsbostäder kombinerar det lilla företagets entreprenörskap och innovationskraft, med det stora bolagets möjligheter till stordriftsfördelar och pressade kostnader. Detta är möjligt tack vare aktiva ägare, korta beslutsvägar och minimal administration. För att skapa synergier jobbar Kvalitetsbostäder i nätverk bestående av andra verksamma byggbolag, fastighetsägare och konsulter inom sektorn.

Moderbolaget Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvalitetsbostäder har genomfört omfattande investeringar i sitt befintliga fastighetsbestånd under året. I ett flertal lägenheter har ytskikts- och badrumsrenoveringar utförts och energiförbättringsåtgärder har påbörjats på flera av fastigheterna - åtgärder som sträcker sig över 2024.

Renoveringsarbetena i bostadsrättsprojekt Prinsen i Karlskrona avslutades under året. Utav totalt 21 st lägenheter i projektet var 17 st sålda vid räkenskapsårets slut.

Under inledningen av året såldes två fastigheter i Karlskrona.

Byte av redovisningsprinciper i koncernredovisningen och i moderföretagets redovisning

Under året har koncernen bytt redovisningsprinciper till International Financial Reporting Standards (IFRS). I moderföretaget har byte skett till RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Eget kapital i koncernen har ökat med 97 mkr per den 31 december 2022. Påverkan på eget kapital är hänförlig till verkligt värde-justering av förvaltningsfastigheterna och ändrad redovisning av uppskjuten skatt kopplad till dessa samt ändrade principer för intäktsredovisning av bostadsrättsprojekt. För en mer detaljerad beskrivning av effekterna på koncernredovisningen hänvisas till not 36.

Byte av redovisningsprinciper i moderföretaget har inte inneburit några väsentliga effekter på resultat och ställning.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
KB Kvalitétsbostäder AB, org.nr. 559131-2540	2 150 000	21 500 000
Celestial Sp. z o.o. org.nr. 586221-5391	2 150 000	21 500 000

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021***	**2020***
Nettoomsättning	36 457	44 381	51 985	53 181
Resultat före skatt	-8 009	8 074	-1 504	35 377
Balansomslutning	322 297	359 984	274 219	272 910

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021***	**2020***
Nettoomsättning	10 755	12 326	17 684	15 622
Resultat efter finansiella poster	-40 698	21 328	24 290	44 046
Balansomslutning	108 637	142 921	156 250	198 794

* Jämförelsetalen för 2020-21 avser koncernens och moderbolagets tidigare tillämpade redovisningsprinciper K3 och har inte räknats om till IFRS.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska risker
Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän och regional konjunkturutveckling. Faktorer som i sin tur påverkar efterfrågan av Kvalitetsbostäders bostäder och lokaler, samt värdet på fastigheterna.

Ovanstående risker hanteras genom att koncentrera verksamheten till större, attraktiva orter där Kvalitetsbostäder har god lokalkännedom, samt genom aktiv förädling av fastighetsbeståndet, vilket bedöms minska risken på lång sikt.

Hyresintäkter och hyresförluster till följd av vakanser
Hyresintäkter utgör Kvalitetsbostäders huvudsakliga löpande intäkter, vilka ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Hyresnivåerna och hyresgästernas förmåga att betala hyran är därför av stor vikt för koncernen.

Merparten av Kvalitetsbostäders hyresgäster utgörs av privatpersoner som hyr bostäder i attraktiva lägen på större orter, vilket minskar risken för vakanser samt innebär en naturlig riskspridning då beroendet av en enskild hyresgäst minskar. Kvalitetsbostäder arbetar i nära relation med hyresgästerna för att möta deras behov och erbjuda en boendeprodukt med god efterfrågan.

Projektrisker och arbetsmiljörisker
Projektrisker innefattar bland annat risker i förvärv, bygglovsprocesser och projektering där bristande prognoser, kalkyler och utförande kan leda till felaktiga beslut och projektförluster.

Byggarbetsplatser utgör en risk för olyckor som i värsta fall kan leda till dödsfall. Förutom den mänskliga tragedin kan sådana händelser leda till stora problem för koncernens verksamhet. Kvalitetsbostäder är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt, där uppdragstagarna ansvarar för arbetsmiljöansvaret. Arbetsmiljörisker hanteras i projekt vid projekterings-, planerings- och byggmöten.

Organisatoriska risker
Kvalitetsbostäders organisation består av ett litet antal medarbetare och skulle nyckelpersoner lämna sin anställning skulle det kunna påverka verksamheten negativt. Kvalitetsbostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda möjligheter till stor delaktighet och personlig och karriärmässig utveckling där initiativtagande och ambition premieras.

Bristfälliga rutiner, kontroller eller direkta oegentligheter kan påverka Kvalitetsbostäder negativt. Kvalitetsbostäder har tydliga attestrutiner och fortlöpande uppföljning för att minska risken för ekonomisk brottslighet.

Skatter och ändrad lagstiftning
Kvalitetsbostäder påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetskatt, stämpelskatt och moms, vilka i sin tur påverkas av förändringar av politiska beslut, lagstiftning eller dess tolkningar. Kvalitetsbostäder hanterar dessa risker genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omotiverat riskfyllda affärsupplägg.

Förändringar i annan lagstiftning, rättspraxis eller reglering, exempelvis avseende hyres-, förvärvs-, och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ha negativ inverkan på Kvalitetsbostäders verksamhet, finansiella ställning och resultat. Kvalitetsbostäder hanterar detta genom att följa gällande förordningar, föreskrifter och myndighetsbeslut. Vid osäkerhet anlitas externa konsulter för vägledning.

Finansiella riskfaktorer
Kvalitetsbostäders verksamhet är beroende av extern finansiering vilket medför en exponering för finansiella risker. För det fall Kvalitetsbostäder inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgången av löptiden, eller om sådan finansiering endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor, kan det äventyra verksamheten eller medföra ökade kostnader och minskade intäkter. Not 3 Finansiell riskhantering beskriver hur Kvalitetsbostäder arbetar för att hantera dessa risker.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 042 772
årets förlust	-24 727 930
	104 314 842
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0,47 kronor per aktie)	2 021 655
i ny räkning överföres	102 293 187
	104 314 842

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4, 5	36 457	44 381
Övriga rörelseintäkter		1 139	2 787
		37 596	**47 168**
Entreprenadkostnader	6	-22 902	-21 531
Fastighetskostnader	7	-5 309	-6 126
Övriga externa kostnader	8, 9	-10 389	-12 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	-30
Rörelseresultat före värdeförändringar		**-1 034**	**6 957**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		3 665	1 608
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**2 631**	**8 565**
Finansiella intäkter	10	542	4 639
Finansiella kostnader	10	-11 182	-5 130
Finansnetto		**-10 640**	**-491**
Resultat före skatt		**-8 009**	**8 074**
Inkomstskatt	11	-2 225	3 388
Årets resultat		**-10 234**	**11 462**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-10 234	11 462

Övrigt totalresultat

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	291 000	321 050	279 200
Inventarier	13	60	90	120
Pågående nyanläggningar och förskott	14	5 100	0	10 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15	14	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	5 759	5 778	5 485
Summa anläggningstillgångar		**301 934**	**326 932**	**294 805**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	16	7 005	16 323	26 247
Kundfordringar	17	4 034	3 228	4 171
Övriga fordringar	18	3 359	1 034	7 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	749	721	1 585
Likvida medel	20	5 216	11 746	4 874
Summa omsättningstillgångar		**20 363**	**33 052**	**44 251**
SUMMA TILLGÅNGAR		**322 297**	**359 984**	**339 056**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	21			
Aktiekapital		516	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		950	3 950	3 950
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		115 021	130 521	129 058
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**116 487**	**134 521**	**133 058**
Summa eget kapital		**116 487**	**134 521**	**133 058**
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	22, 23	138 589	202 687	166 968
Uppskjutna skatteskulder	24	8 221	5 996	9 175
Summa långfristiga skulder		**146 810**	**208 683**	**176 143**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	22	42 066	3 896	3 048
Leverantörsskulder		2 258	804	3 371
Aktuella skatteskulder		153	222	514
Övriga skulder		7 293	5 538	11 454
Avräkning pågående bostadsrättsprojekt		1 567	1 333	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 663	4 987	11 468
Summa kortfristiga skulder		**59 000**	**16 780**	**29 855**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**322 297**	**359 984**	**339 056**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**3 950**	**129 059**	**133 059**
Årets resultat tillika totalresultat			11 462	11 462
Summa totalresultat			**11 462**	**11 462**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-10 000	-10 000
Summa transaktioner med aktieägare			**-10 000**	**-10 000**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**3 950**	**130 521**	**134 521**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**3 950**	**130 521**	**134 521**
Årets resultat tillika totalresultat			-10 234	-10 234
Summa totalresultat			**-10 234**	**-10 234**
Transaktioner med aktieägare				
Fondemission	466		-466	0
Återbetalning villkorat aktieägartillskott		-3 000		-3 000
Utdelning			-4 800	-4 800
Summa transaktioner med aktieägare	**466**	**-3 000**	**-5 266**	**-7 800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**516**	**950**	**115 021**	**116 487**

Utav det belopp som redovisas som Övrigt tilskjutet kapital avser 950 tkr (3 950 tkr) villkorade aktieägartillskott.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar		2 631	8 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	-3 635	-1 578
Erhållen ränta		487	9
Erlagd ränta		-8 172	-4 693
Betald inkomstskatt		-69	-83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-8 758**	**2 220**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projektfastigheter		9 318	9 924
Förändring nettoskuld sålda lägenheter		-4 249	-6 866
Förändring kundfordringar		-806	943
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 298	7 469
Förändring leverantörsskulder		1 454	-2 567
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-345	-635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5 684**	**10 488**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av / investeringar i förvaltningsfastigheter		-5 885	-138 524
Försäljning av förvaltningsfastigheter		34 500	108 282
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-323
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		18	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**28 633**	**-30 549**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	23	6 000	100 072
Amortering av lån		-27 679	-56 639
Utbetald utdelning		-4 800	-16 500
Återbetalda aktieägartillskott		-3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-29 479**	**26 933**
Årets kassaflöde		**-6 530**	**6 872**
Likvida medel vid årets början		11 746	4 874
Likvida medel vid årets slut	20	**5 216**	**11 746**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	10 755	12 326
Övriga rörelseintäkter		527	2 657
		11 282	**14 983**
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader	6	-9 976	-14 146
Övriga externa kostnader	8, 9	-9 513	-9 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	-30
Övriga rörelsekostnader		-32	-38
		-19 551	**-23 717**
Rörelseresultat		**-8 269**	**-8 734**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-32 566	25 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	138	4 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1	-2
		-32 429	**30 062**
Resultat efter finansiella poster		**-40 698**	**21 328**
Bokslutsdispositioner	28	15 970	-8 391
Resultat före skatt		**-24 728**	**12 937**
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		**-24 728**	**12 937**

Övrigt totalresultat

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas inom övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier	13	60	90	120
Summa materiella anläggningstillgångar		**60**	**90**	**120**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	29, 30	77 980	7 200	950
Andra långfristiga fordringar		123	143	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**78 103**	**7 343**	**950**
Summa anläggningstillgångar		**78 163**	**7 433**	**1 070**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		272	186	112
Fordringar hos koncernföretag		26 755	126 273	152 256
Övriga kortfristiga fordringar		86	60	132
Förutbetalda kostnader		245	227	817
Summa kortfristiga fordringar		**27 358**	**126 746**	**153 317**
Kassa och bank	20	3 116	8 742	1 863
Summa omsättningstillgångar		**30 474**	**135 488**	**155 180**
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 637**	**142 921**	**156 250**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	31			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	21	516	50	50
Summa bundet eget kapital		**516**	**50**	**50**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst		129 043	124 372	109 303
Årets resultat		-24 728	12 937	25 069
Summa fritt eget kapital		**104 315**	**137 309**	**134 372**
Summa eget kapital		**104 831**	**137 359**	**134 422**
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 790	352	1 229
Skulder till koncernföretag		0	1 810	6 805
Övriga kortfristiga skulder		1 533	2 812	11 334
Upplupna kostnader		483	588	2 460
Summa kortfristiga skulder		**3 806**	**5 562**	**21 828**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 637**	**142 921**	**156 250**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**109 303**	**25 069**	**134 422**
Överfört i ny räkning		25 069	-25 069	0
Årets resultat tillika totalresultat			12 937	12 937
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-10 000		-10 000
Summa transaktioner med aktieägare		**-10 000**		**-10 000**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**124 372**	**12 937**	**137 359**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**124 372**	**12 937**	**137 359**
Överfört i ny räkning		12 937	-12 937	0
Årets resultat tillika totalresultat			-24 728	-24 728
Transaktioner med aktieägare				
Fondemission	466	-466		0
Utdelning		-4 800		-4 800
Återbetalning villkorat aktieägartillskott		-3 000		-3 000
Summa transaktioner med aktieägare	**466**	**-8 266**		**-7 800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**516**	**129 043**	**-24 728**	**104 831**

Utav det belopp som redovisas som Balanserat resultat avser 950 tkr (3 950 tkr) villkorade aktieägartillskott.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-8 269	-8 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	30	30
Erhållen ränta		138	8
Erlagd ränta		-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-8 102**	**-8 698**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-86	-74
Förändring av kortfristiga fordringar		8 794	16 700
Förändring av leverantörsskulder		1 438	-877
Förändring av kortfristiga skulder		1 066	-17 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 110**	**-10 218**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-159
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		64	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**64**	**-143**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-5 800	-7 500
Erhållna utdelningar		0	24 740
Återbetalt aktieägartillskott		-3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-8 800**	**17 240**
Årets kassaflöde		**-5 626**	**6 879**
Likvida medel vid årets början		8 742	1 863
Likvida medel vid årets slut	20	**3 116**	**8 742**

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ), organisationsnummer 556931-7703 samt dess dotterföretag. Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Stationsvägen 40, 141 40 Huddinge. Koncernens och moderbolagets huvudinriktning omfattar uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahållande av teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har den 29 juni 2024 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättat anges nedan. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgift inom parentes avser jämförelseperiod.

Grunder för rapportens upprättande

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Denna årsredovisning och koncernredovisning är Kvalitetsbostäder Sverige AB:s (publ) första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft på koncernens rapport över totalresultat och eget kapital redogörs för i not 36.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter långfristiga värdepappersinnehav och derivatinstrument (ränteswappar), vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

I och med att koncernen publicerar sin första koncernredovisning och vald redovisningsprincip för denna är IFRS byter moderbolaget redovisningsprincip från att tillämpa K3 till RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till RFR 2 har inte haft några effekter på resultat- och balansräkningen, eget kapital eller kassaflöde. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget tillämpar samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. För upplysning kring de fall som moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen, se avsnitt ”Moderföretagets redovisningsprinciper”.

Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2022 vilket är datum för övergång till redovisning enligt IFRS respektive RFR2.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för

koncernredovisningen anges i not 2 ”Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål."

Nya IFRS-regler som ännu inte börjat tillämpas
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2023 och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Grunder för konsolidering
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka koncernen direkt eller indirekt utövar ett bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen har kontroll över ett företag, exponeras för, eller har rätten till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. Normalt bygger bestämmande inflytande och därmed intagandet i koncernredovisningen på ägande som följer med ett aktie- eller andelsinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande kan även uppstå på andra grunder. En individuell bedömning görs huruvida bestämmande inflytande föreligger. Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Kvalitetsbostäder ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen (beställare). Slutkunden förvärvar en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Mot bakgrund av att Kvalitetsbostäder har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram tills den tidpunkt då försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter under motsvarande period. Se intäktsavsnitt nedan för mer information.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företags eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden pa förvarvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Transaktionskostnader läggs till och eventuell erhållen skatterabatt för uppskjuten skatt minskar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfallet redovisas rabatten for uppskjuten skatt i resultaträkningen och vid försäljning av tillgången redovisas eventuell lämnad skatterabatt i rearesultatet.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till koncernens rapporteringsvaluta baserat på transaktionsdagens valutakurs. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisning av intäkter
Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hyresintäkter
Hyresavtalen avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Avisering sker i förskott och hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Kvalitetbostäders sida.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, el, vatten, avfall m.m. Kvalitetsbostäders bedömning är att koncernen, i sin roll som fastighetsägare, i huvudsak agerar huvudman, och inte agent, för extratjänsterna. Eventuella serviceintäkter som inkluderas i faktureringen bedöms ej vara av väsentlig karaktär för koncernen.

Intäkter från projektutveckling av bostäder som bostadsrätter
Intäkter och resultat för projektutveckling av bostäder som bostadsrätter redovisas vid en viss tidpunkt, när slutkunden tillträder och får kontroll över bostaden. Vid denna tidpunkt infaller också koncernens rätt till betalning för respektive bostad.

Den redovisade intäkten baseras på sålda bostäders andel av den totala beräknade intäkten enligt den ekonomiska planen, ökat med eventuella prisökningar från genomförda försäljningar och minskat med eventuella prissänkningar (såväl faktiska som befarade) i den period de uppstår, och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad.

Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, vilket normalt inträffar på tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen.

Den realiserade värdeförändringen hos sålda förvaltningsfastigheter beräknas som skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna sålts för. Tidigare års samlade orealiserade värdeförändringar synliggörs inte i den realiserade värdeförändringen, då de ingår i fastigheternas verkliga värde vid försäljningen.

Leasing
Koncernen agerar både som leasegivare och leasetagare. För mer information som leasetagare se avsnitt Redovisning av intäkter.

När ett avtal ingås görs en bedömning om avtalet är eller innehåller ett leasingavtal. Koncernen som leasetagare redovisar en nyttjanderätt (tillgång) och leasingskuld (skuld) hänförligt till leasingavtal den dagen den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen undantaget korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Vid anskaffningstillfället värderas leasingskulden till nuvärdet av återstående leasingbetalningar. Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt, tillämpas koncernens marginella låneränta. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde som motsvarar leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda leasingavgifter. Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Koncernen tillämpar enligt ovan beskrivning undantaget i IFRS 16 som innebär att leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde inte redovisas som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre utan köpoption.

Inkomstskatt
Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder nettoredovisas när det föreligger en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader
Lånekostnader som är hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period som lånekostnaderna uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter inkluderas i tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast. Detta anses som lämpligt endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultatet i den period då de uppkommer.

Avskrivningar görs linjärt enligt systematiska planer över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Inventarier skrivs av linjärt över fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter görs årsvis. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början. Om förvaltningsfastigheter förvärvats beräknas orealiserade värdeförändringar utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningsvärdet under perioden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Varulager

Projektfastigheter
Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificerats som projektfastigheter och utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem och de säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Projektfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager och redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/ fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Projektfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde eller finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Vid det första redovisningstillfället redovisar koncernen en finansiell tillgång till verkligt värde plus, i de fall tillgången inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av den finansiella tillgången. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen. Efterföljande värdering av investeringar i skuldinstrument är beroende av koncernens affärsmodell för att hantera tillgången och tillgångens typiska kassaflöden.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter.

Koncernens finansiella tillgångar klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna likvida medel, lånefordringar, kundfordringar samt upplupna intäkter och övriga kortfristiga fordringar till den del de avser finansiella instrument.

Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen
Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Koncernens finansiella tillgångar klassificerade och värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen värderar de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Vid beräkning av förväntade kreditförluster tillämpas den förenklade metoden. Metoden baseras på historisk kreditförlustnivå kombinerat med aktuell och framåtblickande information. Kreditförlusterna har historiskt inte varit väsentliga.

Finansiella skulder - klassificering och värdering
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorierna finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde
Vid det första redovisningstillfället värderar koncernen en finansiell skuld till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförbara till den finansiella skulden. Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernens finansiella skulder klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna upplåning (skulder till kreditinstitut), leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder till den del de avser finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Vid det första redovisningstillfället värderar koncernen en finansiell skuld till verkligt värde. Transaktionskostnader för finansiella skulder värderade till verkligt värde kostnadsförs i koncernens resultaträkning. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivatinstrument i form av ränteswappar.

Bortbokning av finansiella skulder
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i koncernens resultaträkning. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i koncernens resultaträkning. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Upplåning (skulder till kreditinstitut)
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i koncernens resultaträkning. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Lämnad utdelning
Utdelningar redovisas som en skuld efter det att års- eller bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda
Koncernen har inga anställda. All personal är anställd och hyrs in från företag utanför koncernen. För mer information se not 9 och 32.

Transaktioner med närstående
Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplysningar ges om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Eventualförpliktelser
Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom Kvalitetsbostäders kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer
De finansiella rapporterna innehåller en resultaträkning, rapport över totalresultat, balansräkning, kassaflödesanalys samt en rapport över förändringar i eget kapital. Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen. För moderbolaget redovisas eget kapital uppdelat i fritt respektive bundet eget kapital.

Andelar i koncernföretag
Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln i RFR 2, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. En bedömning görs av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar i stället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument p.3-10). Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med

avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.
Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Lånekostnader
I moderbolaget kostnadsförs samtliga lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer, vilket skiljer sig från koncernen i den mån lånekostnader är hänförliga till kvalificerade tillgångar och då aktiveras som en del av anskaffningsvärdet när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp.

Leasing
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 12 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Not 3 Finansiell riskhantering

Kvalitetsbostäder är genom sin verksamhet utsatt för olika finansiella risker, såsom refinansieringsrisk, likviditetsrisk, olika marknadsrisker (prisrisk och ränterisk) och kreditrisk.

Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:
- Säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- Hantera finansiella risker
- Tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering

Marknadsrisk
Marknadspriset på fastigheter och bostadsrätter påverkar Kvalitetsbostäders försäljning samt värdet av förvaltningsfastigheterna. Över tid bedömer Kvalitetsbostäder dock att priserna kommer att fortsätta öka, minst i nivå med inflationen.

Ränterisk
Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Kvalitetsbostäders finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, upplåning från banker samt kassaflöde från den operativa verksamheten.

Den räntebärande upplåningen medför en exponering för ränterisk, vilken hanteras genom en kombination av bundna räntor och ränteswappar för delar av upplåningen. Lånens räntevillkor löper dock ut periodvis och exponeras därmed för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras. Tidpunkterna för räntevillkorsändring är därför utspridda över tiden för att minimera att en alltför står del av räntevillkoren löper ut samtidigt.

Kreditrisk
Kreditrisk avser risken att en kund eller annan motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust.

Kreditrisken begränsas genom att koncernen endast samarbetar med banker och kreditinstitut med hög kreditrating samt att betalningsförmågan hos nya hyresgäster utvärderas innan hyresavtal ingås. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Koncernen hanterar risken genom att regelbundet följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att säkerställa att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten.

Kapitalrisk
Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernes förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta generera avskastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapital nere.

Kvalitetsbostäder bedömer främst kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden beräknat som räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2023 uppgick belåningsgranden till 61%, beräknat som upplåning från banker i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2022 uppgick belåningsgraden till 62%.

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser.

Upplåningen från kreditinstitut innehåller åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Kvalitetsbostäder att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. Om Kvalitetsbostäder skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

Krediterna har varierande löptider, varav en del formellt är korta. Avsikten är att de förlängs fortlöpande. I dagsläget finns det inte någon indikation på att det inte skulle vara möjligt att förlänga krediterna.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, diskonterade kassaflödena.

Skuldförfallostruktur
Koncernen

2023-12-31

	Mindre än 1 år	Mellan 1 - 2 år	Mellan 2 - 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	41 025	117 231	22 399	0
Leverantörsskulder och andra skulder	8 011	491	0	2 504
	49 036	**117 722**	**22 399**	**2 504**

2022-12-31

	Mindre än 1 år	Mellan 1 - 2 år	Mellan 2 - 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	0	156 616	49 968	0
Leverantörsskulder och andra skulder	7 462	220	0	0
	7 462	**156 836**	**49 968**	**0**

Känslighetsanalys ränterisk
På bokslutsdagen den 31 december 2023 hade koncernen räntebärande skulder med rörlig ränta om sammanlagt 48,3 mkr. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 0,5 mkr.

Not 4 Intäkternas fördelning
Koncernen

	2023	**2022**
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	17 186	14 591
Intäkter sålda lägenheter	17 964	28 068
Entreprenadarbeten	693	1 166
Övrigt	613	556
	36 456	**44 381**
Hyresintäkternas fördelning		
Hyra bostäder	13 382	11 585
Hyra kontor och lokaler	3 683	2 983
Övriga objekt	121	23
	17 186	**14 591**

Moderbolaget

	2023	2022
Nettoomsättning		
Entreprenadarbeten	10 141	11 731
Övrigt	614	595
	10 755	**12 326**

Not 5 Förfallostruktur hyresavtal och avtalade framtida hyresintäkter
Koncernen

Förfalloår	Årshyra, tkr	Andel %	Area, kvm	Antal avtal
2024	1 186	30	801	5
2025	426	18	286	3
2026	346	13	451	3
2027	149	9	153	2
2028	162	7	114	1
>2028	591	22	274	1
	2 859	**100**	**2 079**	**15**

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr
Avtalade hyresintäkter år 1	3 067
Avtalade hyresintäkter år 2	1 843
Avtalade hyresintäkter år 3	1 370
Avtalade hyresintäkter år 4	916
Avtalade hyresintäkter år 5	753
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	2 264
	10 213

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

Avtalade framtida hyresintäkter avser odiskonterade belopp.

Not 6 Entreprenadkostnader
Koncernen

	2023	2022
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	11 695	2 759
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	11 207	18 772
	22 902	**21 531**

Moderbolaget

	2023	2022
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	8 438	6 131
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	1 538	8 015
	9 976	**14 146**

Not 7 Fastighetskostnader

Koncernen

	2023	2022
El- och uppvärmningskostnader	1 983	2 834
Vatten och avlopp	708	803
Renhållning och avfallshantering	563	505
Fastighetsskatt	529	522
Försäkring	247	257
Övriga fastighetskostnader	1 279	1 205
	5 309	**6 126**

Not 8 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	288	353
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	89	0
	377	**353**

Moderbolaget

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	288	353
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	89	0
	377	**353**

Not 9 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2023	2022
Arvoden till styrelsen		
Jakub Tomaszunas	0	0
Gösta Carlberg	0	0
Jan Uddenberg	0	0
	0	**0**
Sociala kostnader för styrelsen	0	0
	0	**0**
Summa	**0**	**0**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. All personal som arbetar i bolaget hyrs in via närstående bolag. För mer information, se Not 32 Transaktioner med närstående.

Avtal om avgångsvederlag
Det förekommer inga avtal om avgångsvederlag mellan bolaget och dess VD eller ledande befattningshavare.

Moderbolaget

	2023	2022
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader
Koncernen

	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	542	273
Efterskänkt skuld	0	4 366
	542	**4 639**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-8 378	-4 899
Värdeförändring derivatinstrument	-2 804	-220
Realisationsresultat vid försäljningar	0	-11
	-11 182	**-5 130**

Moderbolaget

	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	138	8
Efterskänkt skuld	0	4 366
	138	**4 374**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-1	-2
	-1	**-2**

Not 11 Inkomstskatt
Koncernen

	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	209
Uppskjuten skattekostnad	-2 225	3 179
	-2 225	**3 388**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-8 009	8 075
	-8 009	**8 075**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	1 650	-1 663
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	1 408	7 211
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-8 981	-2 314
Effekt av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	1 274	3 474
Förändring skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	2 424	-3 320
	-2 225	**3 388**

Moderbolaget

	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skattekostnad	0	0
	0	**0**

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	**-24 728**	**12 937**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	5 094	-2 665
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	824	6 054
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 558	-894
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	1 640	0
Skattemässigt underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	0	-2 496
	0	**0**

Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående verkligt värde	321 050	279 200
Omklassificeringar	0	10 000
Fastighetsförvärv	0	133 968
Fastighetsförsäljningar	-34 500	-100 000
Investeringar i befintliga fastigheter	0	4 556
Orealiserade värdeförändringar	4 450	-6 674
	291 000	**321 050**

Koncernen har ställt förvaltningsfastigheter som säkerhet för upplåningen. För ytterligare upplysningar se not 33 Ställda säkerheter.

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde
De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

Värderingstekniker
Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Newsec. Verkligt värde har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande

hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Kalkylerna har upprättats med en kalkylperiod om 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitalisering sker med ett direktavkastningskrav som härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter.

Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata
Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Värderingsparametrar per 31 december 2023	**Min**	**Max**	**Snitt**
Inflationsantagande, %	2	2	2
Vakansantagande, %	0	6	1
Avkastningskrav, %	3,81	5,68	4,15
Kalkylränta, %	5,91	7,80	6,41

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan, tkr	
Förändring av parameter	**+**	**-**
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter	-10 900	11 400
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-20 100	25 600
Långsiktig vakans +/- 2 procentenheter	-6 000	6 000
Drift och underhåll +/- 10 procent	-14 800	14 800

Not 13 Inventarier
Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150**	**150**
Ingående avskrivningar	-60	-30
Årets avskrivningar	-30	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-90**	**-60**
Utgående redovisat värde	**60**	**90**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150**	**150**
Ingående avskrivningar	-60	-30
Årets avskrivningar	-30	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-90**	**-60**
Utgående redovisat värde	**60**	**90**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	0	10 000
Under året nedlagda kostnader och erlagda förskott	5 100	0
Under året genomförda omfördelningar	0	-10 000
	5 100	**0**

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

2023-12-31

	Värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	15
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 759	5 759
Kundfordringar	0	4 034	4 034
Övriga fordringar	0	3 359	3 359
Likvida medel	0	5 216	5 216
	0	**18 383**	**18 383**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	180 655	180 655
Leverantörsskulder	0	2 258	2 258
Övriga skulder	0	4 269	4 269
Derivatinstrument	3 024	0	0
	3 024	**187 182**	**187 182**

2022-12-31

	Värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	0	26
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 778	5 778
Kundfordringar	0	3 254	3 254
Övriga fordringar	0	1 034	1 034
Likvida medel	0	11 945	11 945
	0	**22 038**	**22 038**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	206 583	206 583
Leverantörsskulder	0	804	804
Övriga skulder	0	5 318	5 318
Derivatinstrument	220	0	220
	220	**212 705**	**212 925**

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för derivatinstrument har genomförts med hjälp av observerbara data (nivå 2 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

Not 16 Projektfastigheter
Koncernen

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	16 323	26 247
Inköp	351	5 086
Försäljning	-9 669	-15 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 005**	**16 323**
Utgående redovisat värde	**7 005**	**16 323**

Not 17 Kundfordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	4 209	3 307
Reservering avseende förväntade kreditförluster	-174	-78
	4 034	**3 228**
Förfallostruktur		
Ej förfallna	2 881	2 510
1-30 dagar	872	529
31-60 dagar	4	100
61-90 dagar	0	30
Mer än 90 dagar	452	138
Varav förväntade kreditförluster	-174	-78
	4 034	**3 228**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	272	186
Reservering avseende förväntade kreditförluster	0	0
	272	**186**
Förfallostruktur		
Ej förfallna	38	11
1-30 dagar	219	118
31-60 dagar	0	43
61-90 dagar	0	0
Mer än 90 dagar	15	15
Varav förväntade kreditförluster	0	0
	272	**186**

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 304	388
Fordringar sålda bostäder	2 000	0
Övriga fordringar	55	646
	3 359	**1 034**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	430	457
Upplupna ränteintäkter	319	264
	749	**721**

Not 20 Likvida medel

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 216	11 746
	5 216	**11 746**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	3 116	8 742
	3 116	**8 742**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

A-aktierna betingar ett röstvärde om tio röster per aktie. Under året har en aktiesplit genomförts, vilket ökat antalet aktier från 500 st vid årets ingång till 4 300 000 st vid årets slut. Vid respektive tidpunkt 2022-01-01 och 2022-12-31 uppgick antalet A-aktier till 500 st med kvotvärde 100. För förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	4 300 000	0,12
	4 300 000	

Koncernens egna kapital
Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna villkorade aktieägartillskott. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital
Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 22 Upplåning
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	180 655	206 583
	180 655	**206 583**

För upplysningar om ställda säkerheter se not 33 Ställda säkerheter.

För information kring när koncernens upplåning förfaller till betalning se not 3. Se även not 5 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Avseende banklånen har koncernen ett antal uppställda covenanter gentemot banken. Dessa består i huvudsak av ägarförbehåll där huvudägarna garanterar att deras ägande i Kvalitetsbostäder bibehålls inom angivna gränser. Koncernen åtar sig också att inte uppta några nya lån eller ställa säkerhet eller borgen utan bankens samtycke. Samtliga covenanter är uppfyllda för 2022 och 2023.

Not 23 Avstämning av räntebärande skulder
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	202 687	166 968
Kassaflöde	-21 798	42 551
Omklassificering	-38 072	0
Avgående lån sålda bostadsrätter	-4 228	-6 832
	138 589	**202 687**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	3 896	3 048
Kassaflöde	120	882
Omklassificering	38 072	0
Avgående lån sålda bostadsrätter	-22	-34
	42 066	**3 896**

Not 24 Uppskjuten inkomstskatt
Koncernen

	Verkligt värde Förvaltnings-fastigheter	Temporära skillnader Derivat-instrument	Övrigt	Summa
Uppskjutna skatteskulder, netto				
Per 1 januari 2022	9 175	0	0	9 175
Redovisat i resultaträkningen	-3 179	0	0	-3 179
Per 31 december 2022	**5 996**	**0**	**0**	**5 996**
Per 1 januari 2023	5 996	0	0	5 996
Redovisat i resultaträkningen	2 848	-623	0	2 225
Per 31 december 2023	**8 844**	**-623**	**0**	**8 221**

I koncernen finns ackumulerade skattemässiga underskott om 27 954 tkr (39 728), som enligt nuvarande skatteregler kan nyttjas utan begränsning i tiden. Den potentiella skattemässiga effekten av dessa uppgår till 5 759 tkr (8 194). Någon uppskjuten skattefordran avseende underskotten har inte redovisats i balansräkningen.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 361	3 924
Upplupna räntekostnader	258	52
Övriga poster	1 044	1 011
	5 664	**4 987**

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 665	-1 608
Avskrivningar	30	30
	-3 635	**-1 578**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	30	30
	30	**30**

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2023	2022
Utdelningar	0	24 740
Resultat vid avyttringar	-6	0
Nedskrivningar	-36 560	-3 700
Återföring av nedskrivningar	4 000	4 650
	-32 566	**25 690**

Not 28 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	25 010	973
Lämnade koncernbidrag	-9 040	-9 364
	15 970	**-8 391**

Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 450	9 150
Försäljningar	-50	0
Aktieägartillskott	103 390	5 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**117 790**	**14 450**
Ingående nedskrivningar	-7 250	-8 200
Återförda nedskrivningar	4 000	4 650
Årets nedskrivningar	-36 560	-3 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-39 810**	**-7 250**
Utgående redovisat värde	**77 980**	**7 200**

Årets nedskrivningar av andelar i koncernföretag avser erhållna koncernbidrag från dotterföretagen, vilket minskat det egna kapitalet och därmed de kvarvarande värdena i företagen. Årets återförda nedskrivningar avser dotterföretag vars verksamheter utvecklats bättre än väntat, där tidigare genomförda nedskrivningar inte längre är motiverade.

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen

Namn	Org.nr	Säte	Ägar-andel %	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100	1 550	50
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100	28 480	150
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	9 300	4 800
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	27 850	1 050
KvB Karlskrona Rapphönan Holding AB	559311-9117	Stockholm	100	10 705	1 025
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100	50	50
KvB Holding XVI AB	559337-6337	Stockholm	100	45	25
K Sanatoriet Holding AB	59219-6884	Stockholm	0	0	50
				77 980	**7 200**

Not 31 Förslag till vinstdisposition
Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	129 043
årets förlust	-24 728
	104 315
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0,47 kronor per aktie)	2 022
i ny räkning överföres	102 293
	104 315

Not 32 Transaktioner med närstående

Koncernen

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) ägs till lika delar av styrelseledamoten och VD:n Gösta Carlberg, via sitt ägarbolag KB Kvalitétsbostäder AB med säte i Stockholm, och styrelseordföranden Jakub Tomaszunas, via ägarbolaget Celestial Sp.z.o.o. med säte i Warszawa, Polen. Närstående utgörs av ägarbolagen och dess koncernbolag samt ledande befattningshavare och deras närstående i Kvalitetsbostäder-koncernen. Under räkenskapsåret har arvode för utförda konsulttjänster fakturerats moderbolaget av närstående bolag till styrelseledamöterna Gösta Carlberg med 754 tkr (1 371), Jakub Tomaszunas med 3 547 tkr (2 239) och Jan Uddenberg med 923 tkr (1 264).

Utöver ovanstående har följande transaktioner med närstående skett:

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning och köp av varor och tjänster		
Försäljning av tjänster	100	0
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 187	2 385
Inköp av entreprenadarbeten	1 334	0
Ränteintäkter	55	265
Efterskänkt skuld	0	4 366
Utestående mellanhavanden på balansdagen		
Långfristiga fordringar på balansdagen	5 485	5 485
Kortfristiga fordringar på balansdagen	0	273
Kortfristiga skulder på balansdagen	1 390	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning och köp av varor och tjänster		
Försäljning av tjänster	100	0
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 187	2 385
Inköp av entreprenadarbeten	1 334	0
Efterskänkt skuld	0	4 360
Utestående mellanhavanden på balansdagen		
Långfristiga fordringar på balansdagen	5 485	5 485
Kortfristiga fordringar på balansdagen	0	273
Kortfristiga skulder på balansdagen	1 390	0

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	200 953	219 953
	200 953	**219 953**

Not 34 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för koncernföretag	177 735	199 083
	177 735	**199 083**

Not 35 Händelser efter balansdagen
Moderbolaget

Under 2024 har bolaget genomfört en nyemission av 1 394 st B-aktier till ett sammanlagt värde om 125 tkr. B-aktierna har ett röstvärde motsvarande 1/10 av A-aktierna.

Not 36 Effekter av övergång till IFRS
Koncernen

Årsredovisningen 2023 är Kvalitetsbostäders första koncernårsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen för Kvalitetsbostäder har upprättats per 31 december 2023 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2022 respektive vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per 1 januari 2022 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS).

Koncernen har i denna årsredovisning presenterat balansräkningar för räkenskapsperioder som slutar den 31 december 2023, 31 december 2022 och den 1 januari 2022 samt resultaträkningar för räkenskapsåren 2023 och 2022. När ingångsbalansräkningen per 1 januari 2022 samt balansräkningen per 31 december 2022 upprättades i enlighet med IFRS, justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat och ställning visas i de tabeller som följer nedan och i referenser som hör till dessa.

Val som gjorts i samband med upprättande av ingångsbalansen för redovisning enligt IFRS
Första gången IFRS tillämpas i en koncernredovisning ska redovisning ske i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. Nedan anges de av IFRS tillåtna undantag från fullständig retroaktiv tillämpning av samtliga standarder som koncernen valt att tillämpa vid upprättande av ingångsbalansen:

Leasingavtal – koncernen som leasetagare
Koncernen har valt undantaget att tillämpa IFRS 16 från övergångstidpunkten 1 januari 2022 och framåtriktat. Det valda undantaget innebär att leasingskulden värderas till nuvärdet av återstående leasingavgifter diskonterade med leasetagarens marginella låneränta. Nyttjanderätten värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda leasingavgifter. Vidare har koncernen gjort följande val vid övergångstidpunkten:

- Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde redovisas inte i nyttjanderättstillgången eller leasingskulden.
- Leasingavtal för vilka leasingperioden avslutas inom 12 månader räknat från tidpunkten för övergång till IFRS redovisas inte i nyttjanderättstillgången eller leasingskulden.
- Använt uppskattningar gjorda i efterhand vid fastställandet av leasingperioden då avtalet innehåller möjligheter att förlänga eller säga upp leasingavtalet.

Koncernen har som leasetagare ej identifierat några väsentliga leasingkontrakt att justera för enligt IFRS 16 vid övergångstidpunkten 1 januari 2022 respektive per 31 december 2022 varav inga relaterade övergångseffekter föreligger av efterföljande tabeller nedan.

Intäkter från avtal med kunder
Koncernen har valt att tillämpa det specifika undantaget vid övergången i IFRS 15, där ett företag som tillämpar IFRS för första gången kan tillämpa bestämmelserna vid övergången att välja att inte omräkna avtal som var slutförda före den tidigaste period som redovisas.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS
Enligt IFRS 1 ska koncernen presentera en avstämning mellan eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper och eget kapital och summa totalresultat enligt IFRS.

Koncernens övergång till redovisning enligt IFRS har inte haft någon påverkan på de totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten.

Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS för respektive period för eget kapital och summa totalresultat.

Belopp i tkr	2022-01-01 **Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3)**	2022-01-01 [b] Konsolidering Brf / intäkts-redovisning	2022-01-01 [c] Förvaltnings-/ projektfastigheter	2022-01-01 **Enligt IFRS**
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	231 435		47 765	279 200
Inventarier	120			120
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19 755		-9 755	10 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 485		5 485
Summa anläggningstillgångar	**251 310**	**5 485**	**38 010**	**294 805**
Projektfastigheter	0		26 247	26 247
Kundfordringar	4 171			4 171
Övriga fordringar	12 859	-5 485		7 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 005	580		1 585
Likvida medel	4 874			4 874
Summa omsättningstillgångar	**22 909**	**-4 905**	**26 247**	**44 251**
SUMMA TILLGÅNGAR	**274 219**	**580**	**64 257**	**339 056**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	-50			-50
Övrigt tillskjutet kapital	-3 950			-3 950
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	-40 313	-580	-88 165	-129 058
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	**-44 313**	**-580**	**-88 165**	**-133 058**
Summa eget kapital	**-44 313**	-580	-88 165	**-133 058**
Räntebärande skulder	-166 968			-166 968
Uppskjutna skatteskulder	-33 083		23 908	-9 175
Summa långfristiga skulder	**-200 051**	**0**	**23 908**	**-176 143**
Räntebärande skulder	-3 048			-3 048
Leverantörsskulder	-3 371			-3 371
Skulder till koncernföretag	0			0
Aktuella skatteskulder	-514			-514
Övriga skulder	-11 454			-11 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-11 468			-11 468
Summa kortfristiga skulder	*-29 855*	*0*	*0*	-29 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**-274 219**	**-580**	**-64 257**	**-339 056**

Belopp i tkr	2022-12-31 [a] Enligt tidigare tillämpade redovisnings-principer (K3)	2022-12-31 [b] Konsolidering Brf / intäkts-redovisning	2022-12-31 [c] Förvaltnings/ projektfastigheter	2022-12-31 Enligt IFRS
Förvaltningsfastigheter	289 787	-7 882	39 146	321 050
Inventarier	90			90
Pågående nyanläggn. och förskott avs. materiella anl. tillgångar	14 773	-7 060	-7 713	0
Andra långfristiga värdepappers-innehav	26	-12		14
Övriga finansiella anläggnings-tillgångar	293	5 485		5 778
Summa anläggningstillgångar	**304 969**	**-9 470**	**31 433**	**326 932**
Projektfastigheter			16 323	16 323
Kundfordringar	3 254	-26		3 228
Övriga fordringar	6 519	-5 485		1 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 632	-4 911		721
Likvida medel	11 945	-199		11 746
Summa omsättningstillgångar	**27 350**	**-10 621**	**16 323**	**33 052**
SUMMA TILLGÅNGAR	**332 319**	**-20 091**	**47 755**	**359 984**
Aktiekapital	-50			-50
Övrigt tillskjutet kapital	-3 950			-3 950
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	-33 635	-13 058	-83 829	-130 522
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	**-37 635**	**-13 058**	**-83 829**	**-134 522**
Summa eget kapital	**-37 635**	**-13 058**	**-83 829**	**-134 522**
Räntebärande skulder	-209 518	6 831		-202 687
Uppskjutna skatteskulder	-42 070	0	36 074	-5 996
Summa långfristiga skulder	**-251 588**	**6 831**	**36 074**	**-208 683**
Räntebärande skulder	-3 930	34		-3 896
Leverantörsskulder	-760	-44		-804
Aktuella skatteskulder	-239	17		-222
Övriga skulder	-5 685	149		-5 536
Avräkning pågående bostadsrättsprojekt	0	-1 333		-1 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-32 482	27 494		-4 988
Summa kortfristiga skulder	**-43 096**	**26 317**	**0**	**-16 779**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**-332 319**	**20 091**	**-47 755**	**-359 984**

Belopp i tkr	1 jan - 31 dec 2022 [a] Enligt tidigare tillämpade redovisnings-principer (K3)	1 jan-31 dec 2022 [b] Konsolidering Brf / intäkts-redovisning	1 jan - 31 dec 2022 [c] Förvaltnings-/ projektfastigheter	1 jan - 31 dec 2022 Enligt IFRS
Nettoomsättning	34 448	9 933		44 381
Övriga rörelseintäkter	31 072		-28 286	2 786
	65 520	**9 933**	**-28 286**	**47 167**
Entreprenadkostnader	0		-21 531	-21 531
Fastighetskostnader	0		-6 125	-6 125
Drift- och produktionskostnader	-12 608	-15 048	27 656	0
Kostnad bostadsrätter	-17 555	17 555		0
Övriga externa kostnader	-12 524			-12 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-10 206		10 176	-30
Rörelseresultat före värdeförändringar	**12 627**	**12 440**	**-18 110**	**6 957**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	1 608	1 608
Övriga rörelsekostnader	-38	38		0
Rörelseresultat efter värdeförändringar	**12 589**	**12 478**	**-16 502**	**8 565**
Resultat från andelar i koncernföretag	-11	11		0
Finansiella intäkter	4 639			4 639
Finansiella kostnader	-5 119	-11		-5 130
Finansnetto	**-491**	**0**	**0**	**-491**
Resultat före skatt	**12 098**	**12 478**	**-16 502**	**8 074**
Inkomstskatt	-8 777		12 165	3 388
Årets resultat	**3 321**	**12 478**	**-4 337**	**11 462**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 321	12 478	-4 337	11 462

a) Omklassificeringar och omrubriceringar under IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Enligt tidigare redovisningsprinciper presenteras resultaträkning och balansräkning i ett annat format. Vissa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisade enligt tidigare redovisningsprinciper har omklassificerats for att anpassas till presentationsformatet enligt IFRS. Dessa omklassificeringar påverkar inte eget kapital eller resultatet.

Resultaträkningen
Omrubriceringar har skett av följande poster i koncernens rapport över totalresultat:

”Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter” benämns ”Finansiella intäkter”, ”Räntekostnader och liknande resultatposter” benämns ”Finansiella kostnader”, ”Skatt på årets resultat” benämns ”Inkomstskatt”. ”Drift- och produktionskostnader” har delats upp i två nya poster: ”Entreprenadkostader” samt ”Fastighetskostnader”.

Balansräkningen
Omrubricering har skett av ”Kassa bank” som benämns ”Likvida medel” samt ”Annat eget kapital inklusive årets resultat” som benämns ”Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat”.

Omklassificeringar har skett avseende posterna ”Förvaltningsfastigheter” och ”Pågående nyanläggningar och förskott”. Balanser har enligt IFRS omklassificerats till posten ”Projektfastigheter”. Totalt belopp som omklassificerats till Projektfastigheter uppgår till 26 247 tkr per övergångstidpunkt 1 januari 2022 respektive 16 323 tkr per 31 december 2022. Se även avsnitt c nedan om Redovisning av förvaltnings-/projektfastigheter.

Omklassificeringar har skett avseende posterna ”Förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter” (interimsfordringar) respektive ”Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter” (interimsskulder). Balanser har omklassificerats till posten Avräkning pågående bostadsrättsprojekt. Totalt har ett nettobelopp om 22 535 tkr omklassificerats till Avräkning pågående bostadsrättsprojekt per 31 december 2022. Dessa kommer från interimsfordringar uppgående till 4 905 tkr respektive från interimsskulder uppgående till 27 440 tkr. Inga motsvarande belopp har varit aktuella att omklassificera per övergångstidpunkt 1 januari 2022.

Omklassificering har skett avseende posten Övriga fordringar varav en balans om 5 485 tkr har omklassificerats till Andra långfristiga fordringar vid övergångstidpunkten respektive per 31 december 2022.

En omklassificering har även skett avseende posten Annat eget kapital inklusive årets resultat, där en balans om 3 950 tkr avseende erhållna villkorade aktieägartillskott har omklassificerats till posten Övrigt tillskjutet kapital.

Avsättningar ska enligt IFRS inte redovisas under egen rubrik benämnd ”Avsättningar”, utan redovisas under någon av rubrikerna ”Långfristiga skulder” eller ”Kortfristiga skulder” beroende på avsättningens karaktär. Avsättningar kopplat till uppskjutna skatteskulder har omklassificerats till ”Långfristiga skulder”.

(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning
Intäkten for att uppföra och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Vid denna tidpunkt infaller normalt också Kvalitetsbostäders rätt till likvid betalning for respektive bostadsrätt. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten ”Projektfastigheter” och bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras. När kontrollen av bostadsrättsföreningen övergår till bostadsköparna avkonsolideras bostadsrättföreningen. I enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3) har intäktsredovisningen skett enligt successiv vinstavräkning där intäkter och kostnader successivt har räknats av under byggnationens gång. Om koncernen hade valt att redovisa bostadsrättsföreningarna som externa hade balansomslutningen blivit lägre och soliditeten högre. Projektvinsten hade redovisats succesivt vilket även skulle ha stärkt koncernens finansiella ställning.

(c) Redovisning av förvaltnings-/projektfastigheter
Kvalitetsbostäder har i samband med övergången till IFRS klassificerat sina fastigheter samt pågående projekt och färdigställda projekt inom kategorierna Förvaltningsfastigheter och Projektfastigheter. I samband med detta har belopp omklassificerats från ”Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar” och som enligt IFRS omklassificerats till posten ”Projektfastigheter”. Omklassificering av vissa balanser har även skett från Förvaltningsfastigheter till Projektfastigheter. Totalt belopp som omklassificerats till Projektfastigheter uppgår till 26 247 tkr per övergångstidpunkt 1 januari 2022 varav 16 492 tkr kommer från posten Förvaltningsfastigheter och resterande 9 755 tkr från posten Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar. Totalt belopp som omklassificerats till Projektfastigheter uppgår till 16 323 tkr per 31 december 2022, varav 7 713 tkr kommer från posten Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar och resterande 8 610 tkr från posten Förvaltningsfastigheter.

Enligt Kvalitetsbostäders tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter i de finansiella rapporterna till anskaffningsvärde med avdrag for ackumulerade avskrivningar. I resultaträkningen har avskrivningar enligt plan påverkat resultatet. I samband med övergången till IFRS redovisas koncernens förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Ändringen i redovisningsprinciperna leder till att de bedömda värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. Total verklig värdejustering avseende fastighetsbeståndet uppgick totalt per övergången 1 januari 2022 till 64 257 tkr. Total verklig värdejustering avseende fastighetsbeståndet uppgick totalt per 31 december 2022 till 47 755 tkr.

Ovan ändring i principer innebär också att av- och nedskrivningar på förvaltningsfastigheter har reverserats i resultaträkningen för räkenskapsåret 2022 enligt IFRS. Totalt belopp som reverserats på raden för Avskrivningar och nedskrivningar uppgår till 10 176 tkr varav 6 650 tkr avser reversering av avskrivningar och resterande 3 526 tkr avser reversering av nedskrivningar. Totalt belopp netto avseende verkligt värde-justeringar avseende fastighetsbeståndet som redovisats i resultaträkningen 2022 enligt IFRS uppgår till 1 608 tkr.

I samband med tidigare tillämpade redovisningsprinciper har en övrig rörelseintäkt redovisats om 28 286 tkr avseende vinst vid försäljning av en förvaltningsfastighet, vilken har omklassificerats till raden för värdeförändringar i resultaträkningen 2022 enligt IFRS.

Redovisning av uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på samtliga IFRS justeringar i de fall justeringarna resulterar i temporära skillnader i balansräkningen. Redovisade uppskjutna skatteeffekter som framgår av tabellerna i respektive period är i allt väsentligt relaterade till justeringar av koncernens förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IFRS.

Moderbolaget

Årsredovisningen för 2023 är Kvalitetsbostäder Sverige AB:s (publ) (nedan “moderbolaget”) första årsredovisning som upprättas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när redovisningen för moderbolaget har upprättats per den 31 december 2023 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2022 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2022 (moderbolagets tidpunkt för övergång till RFR 2). En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till RFR 2 har påverkat moderföretaget redogörs för nedan.

Val som gjorts vid övergången till redovisning enligt RFR 2
Övergången till RFR 2 redovisas i enlighet med IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU per den 31 december 2023 med de undantag som beskrivs i RFR 2 Redovisning för juridiska personer, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet.

Moderbolaget har valt att i enlighet med RFR 2 tillämpa följande tillämpbara undantag:

- Inte tillämpa IFRS 9 utan utan valt att istället tillämpa de punkter som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10) med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.
- Inte tillämpa IFRS 16 utan valt att istället tillämpa undantagsreglerna i RFR 2 och redovisa leasingkontrakt som operationell leasing.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3) och RFR 2
Moderbolaget ska vid en förstagångstillämpning av RFR 2 presentera en avstämning mellan eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt de tidigare tillämpade redovisningsprinciperna, och eget kapital och summa totalresultat enligt RFR 2. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till RFR 2 har inte haft några effekter på resultat- och balansräkningen, eget kapital eller kassaflöde. Med anledning av detta visas ingen avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och RFR 2.

Signerat 2024-06-30 17:25:57 UTC Oneflow ID 7901064 Sida 47 / 49

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakub Tomaszunas
Ordförande

Gösta Carlberg
VD och ledamot

Jan Uddenberg
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-30 17:25:57 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB 556931-7703 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-29 18:13:57 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Datum

Gösta Carlberg
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-29 18:22:22 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Datum

Jan Uddenberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-29 19:09:48 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKUB TOMASZUNAS

Datum

Jakub Tomaszunas

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ), org.nr 556931-7703

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-30 17:25:45 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post