

Styrelsen för
Kvalitena Bro-Skällsta AB

Org.nr 559248-8232

avger härmed


Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024-05-25. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 25,6 2024


Harald Pousette

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Styrelsen för Kvalitena Bro-Skällsta AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets verksamhetsår omfattar tiden 2023-01-01--2023-12-31. Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Bolaget är ett dotterbolag som ägs till 100% av Sveavalvet AB, 556061-3118, med säte i Stockholm.

Finansiering och likviditet

Bolaget har under 2023 upptaget nytt lån från kreditinstitut med 3 mkr (0).

Investeringar

Totala investeringar i fastigheten Bro-Skällsta 1:18 under året är 0 (0) tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträtt under 2023.

EF

Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar koncernen aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020 (10 mån)
Nettoomsättning (tkr)	6 034	6 476	5 379	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	-1 299	1 151	675	-887
Balansomslutning (tkr)	76 206	75 236	76 243	64 899
Soliditet (%)	23,3	30,1	30,0	36,3
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	22 591 872
Årets resultat	-5 410 132
	17 181 740

disponeras så att

I ny räkning överföres	17 181 740
	17 181 740

EF

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3,4	6 034 483	6 476 475
		6 034 483	6 476 475
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 159 363	-1 544 567
Övriga externa kostnader	6	-59 219	-83 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 230 083	-2 230 083
		-3 448 665	-3 858 084
Rörelseresultat		2 585 818	2 618 391
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 879	3 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 887 396	-1 471 233
Summa resultat från finansiella poster		-3 884 517	-1 467 823
Resultat efter finansiella poster		-1 298 699	1 150 568
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		-	-734 500
Lämnade koncernbidrag		-4 100 000	-
Summa bokslutsdispositioner		-4 100 000	-734 500
Resultat före skatt		-5 398 699	416 068
Skatt på årets resultat	10	-11 433	-846 061
Årets resultat		-5 410 132	-429 993

EF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	70 557 045	72 719 251
Maskiner och inventarier	13	365 289	433 166
Summa anläggningstillgångar		70 922 334	73 152 417
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	14	-	1 610 456
Fordringar hos koncernföretag		600 000	-
Fordringar hos intresseföretag		3 200 000	-
Övriga kortfristiga fordringar		102 945	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 656	270 906
		3 937 601	1 881 450
Kassa och bank		1 346 289	201 930
Summa omsättningstillgångar		5 283 890	2 083 380
Summa tillgångar		76 206 224	75 235 797

EF

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 25.000 st aktier		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		22 591 872	23 021 866
Årets resultat		-5 410 132	-429 993
		<u>17 181 740</u>	<u>22 591 872</u>
Summa eget kapital		17 206 740	22 616 872
Avsättningar			
Periodiseringsfond		734 500	734 500
Summa avsättningar		734 500	734 500
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	44 580 000	41 905 200
Leverantörsskulder		85 683	205 556
Skulder till koncernföretag	17	11 210 091	330 000
Skulder till intresseföretag	18	-	6 210 091
Aktuella skatteskulder		298 603	917 552
Övriga kortfristiga skulder		-	286 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 090 607	2 029 141
Summa kortfristiga skulder		58 264 984	51 884 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 206 224	75 235 797

EF

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25 000	24 436 325	-1 414 460	23 046 865
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-1 414 460	1 414 460	0
Årets resultat	-	-	-429 993	-429 993
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25 000	23 021 865	-429 993	22 616 872
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25 000	23 021 865	-429 993	22 616 872
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-429 993	429 993	0
Årets resultat	-	-	-5 410 132	-5 410 132
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25 000	22 591 872	-5 410 132	17 206 740

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25.000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

Antal A aktier: 25 000

Antal B aktier: -

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Röreseresultat		2 585 818	2 618 391
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		2 230 083	2 230 083
Erlagd ränta		-3 892 748	-1 533 534
Erhållen ränta		2 879	3 410
Betald inkomstskatt		-630 382	-221 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		295 650	3 097 269
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		1 743 849	-1 874 011
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-839 940	189 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 199 559	1 413 062
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Utlåning intresseföretag		-3 200 000	-
Utlåning koncernföretag		-600 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Uptagna lån		44 580 000	-
Lån från koncernföretag		1 070 000	-
Amorteringar av lån		-41 905 200	-1 671 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 744 800	-1 671 750
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		201 930	460 618
Likvida medel vid årets slut		1 346 289	201 930

EF

ank=20240626;2024062700427

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 24 april 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett helägt dotterföretag till Sveavalvet AB, 556601-3118, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Övriga externa kostnader

Utgörs av kostnader avseende administration av bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

EF

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saidona genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

EF

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdesteering eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastighet, byggnad	25 år
Markanläggningar	20 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Maskiner och Inventarier	10 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

EF

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförläpplig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är underskott och hyresfordringar.

EF

Not 3	Intäkter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	6 007 706	6 476 475
Övriga intäkter	26 777	-
Summa intäkter	6 034 483	6 476 475

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	6 232 426	6 041 722
1 - 5 år	19 294 471	8 469 240
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	25 526 897	14 510 962

Not 5 **Fastighetskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	El och värmekostnader	637 654
Övriga driftskostnader	114 979	194 859
Underhåll	40 669	125 037
Fastighetsskatt	114 075	114 075
Övriga fastighetskostnader	251 986	91 645
Summa direkta fastighetskostnader	1 159 363	1 544 567

EF

Not 6	Ersättning till revisorer	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-26 500	-27 000
Summa	-26 500	-27 000
Summa revisionskostnader	-26 500	-27 000

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	2,3%	1,7%

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, övrigt	2 879	3 410
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 879	3 410

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-3 443 524	-1 370 655
Räntekostnader, koncernföretag	-	-94 904
Övrigt	-453 872	-5 674
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 897 396	-1 471 233

EF

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-11 433	-453 986
Uppskjuten skattefordran underskott avseende ränta	-	-392 075
Summa redovisad skatt	-11 433	-846 061

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-5 398 699	416 068
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6)%	1 112 132	-85 710
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	156	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-371 918	-368 276
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	-	-392 075
Årets underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-751 803	-
Summa redovisad skatt	-11 433	-846 061

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -0,2 (203,3) procent

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2023	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2022
Differenser avseende:		
Aktiverade underskottsavdrag avseende ränta	-	-
Summa	0	0

Dec. 31, 2023 Dec. 31, 2022

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatter netto	0	0

	2023	2022
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	0	392 075
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-	-392 075
Skattekostnad/intäkt redovisade i eget kapital	-	-
Utgående balans	0	0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

EF

Not 11 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster i balansräkningen förutom eget kapital klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 913 513	77 913 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 913 513	77 913 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 194 262	-3 032 056
Årets avskrivning	-378 666	-378 666
Årets avskrivning övervärde vid fusion	-1 783 540	-1 783 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 356 468	-5 194 262
Utgående redovisat värde	70 557 045	72 719 251

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 75 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan.

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	6,5%
Kalkylränta, %	8,63%
Långsiktig vakans, %	5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedöms av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av liknande objekt.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

EF

Not 13 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	678 767	678 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 767	678 767
Ingående ackumulerade avskrivningar	-245 601	-177 724
Årets avskrivning	-67 877	-67 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 478	-245 601
Utgående redovisat värde	365 289	433 166

Not 14 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	-	1 610 456
Avsättning för osäkra fordringar	-	-
Summa	0	1 610 456

Säkerheter för fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter för fordringar	-	-
Summa	-	-

Säkerheterna består av bankgarantier, garantiförpliktelser, egendomsinteckningar samt fastighetsinteckningar.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2023	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
Summa	0	0	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 626	24 636
Upplupna hyresintäkter	-	227 276
Övrigt	9 030	18 994
Summa	34 656	270 906

Not 16 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga:		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	-	-
Summa långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga:

Banklån (rörlig ränta)	44 580 000	41 905 200
Summa kortfristiga skulder	44 580 000	41 905 200
Lånebelopp	44 580 000	41 905 200

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	-
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	0

EF

Not 17 Skulder till koncernföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	330 000	2 007 987
Tillkommande skulder	10 880 091	-
Avgående skulder	-	-1 677 987
Utgående balans	11 210 091	330 000

Not 18 Skulder till intresseföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	6 210 091	0
Tillkommande skulder	-	6 210 091
Avgående skulder	-6 210 091	-
Utgående balans	0	6 210 091

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 972 312	1 804 336
Upplupna räntekostnader	-	5 352
Övriga poster inklusive upplupet revisionsarvode	118 295	219 453
Summa	2 090 607	2 029 141

Not 20 Ställda säkerheter		
	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 580 000	44 580 000
	44 580 000	44 580 000

Not 21 Koncernuppgifter		
Kvalitena Bro-Skällsta AB är dotterföretag till Sveavalvet AB, 556061-3118 med säte i Sundsvall.		

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.		

EF

Kvalitena Bro-Skällsta AB

Org.nr 559248-8232

Not 23 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets vinst

Till bolagsstämans förfogande står:

Balanserad vinst	22 591 872
Årets vinst	-5 410 132
	17 181 740

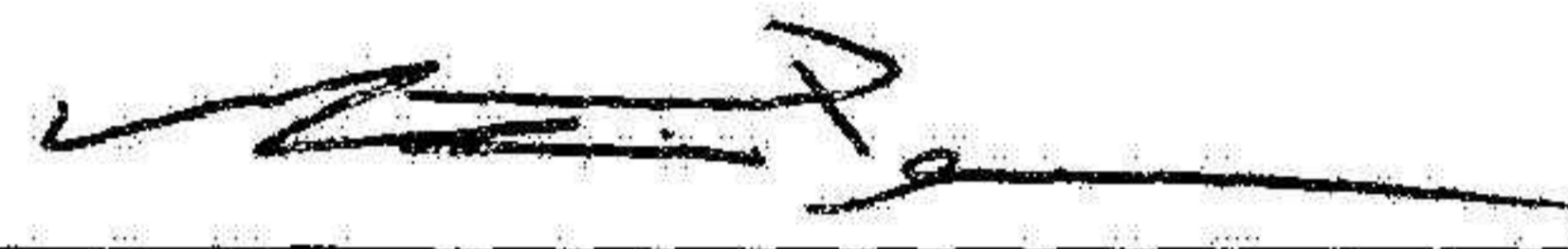
Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning	17 181 740
	17 181 740

Stockholm den 8, 5 2024.



Harald Pousette



Martin Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 21 / 5 2024.

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

ank=20240626;2024062700438

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Bro-Skällsta AB
Org.nr 559248-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Bro-Skällsta AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Bro-Skällsta ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitena Bro-Skällsta AB för räkenskapsåret 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 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 Kvalitena Bro-Skällsta AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

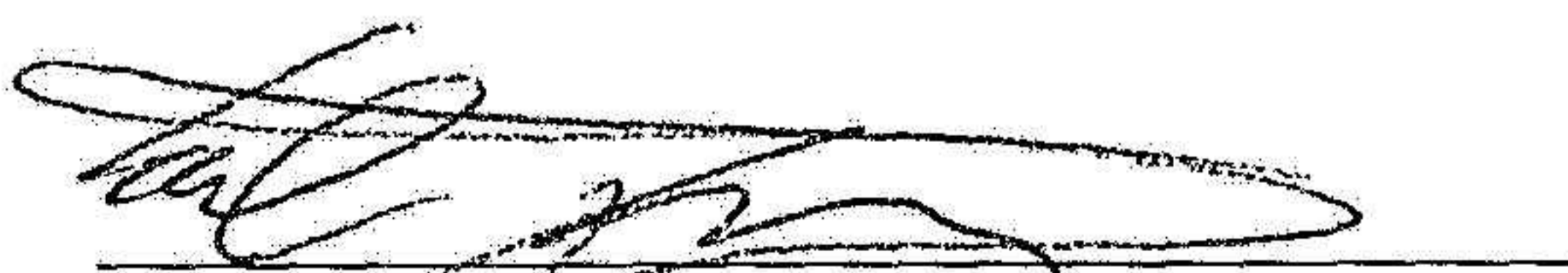
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Eskilstuna den 21 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kristina Englund