

Styrelsen för

# Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB

Org.nr 559217-9153

avger härmed


## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023- *04-18*. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *15/6* 2023

  
Harald Pousette

## Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Kvalitena Märsta Fastighets Holding 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

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållande

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

### 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 eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är från och med 2022-12-01 helägt dotterbolag till Sveavalvet AB. (556061-3118)

**Miljöpåverkan**

Bolagets 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 bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>(4 mån)</b>
Nettoomsättning (tkr)	1151	1 121	-	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	285	216	-100	-12
Balansomslutning (tkr)	13503	13 268	10 862	10 677
Soliditet (%)	31	30,5	38,4	37,8

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	3 995 132
Årets resultat	66 489
	<b>4 061 621</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 061 621
	<b>4 061 621</b>

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3,4	1 152 500	1 120 984
		<b>1 152 500</b>	<b>1 120 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5,7	-77 754	-91 425
Övriga externa kostnader	6	-38 909	3 729
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar		-515 879	-510 964
		<b>-632 542</b>	<b>-598 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>519 958</b>	<b>522 324</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		323	845
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-234 885	-307 645
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-234 562</b>	<b>-306 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 396</b>	<b>215 524</b>
Lämnat koncernbidrag		-	-260 000
Avsättning periodiseringsfond		-135 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>150 396</b>	<b>-44 476</b>
Skatt på årets resultat	9	-83 907	-42 745
<b>Årets resultat</b>		<b>66 489</b>	<b>-87 221</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2023062220785

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	10		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	11 930 201	12 446 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 930 201</b>	<b>12 446 080</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 930 201</b>	<b>12 446 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	-	451 949
Fordringar hos intresseföretag		1 157 949	-
Övriga kortfristiga fordringar		22 709	252 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16 373	-
		<b>1 197 031</b>	<b>704 199</b>
Kassa och bank		375 767	117 602
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 572 798</b>	<b>821 801</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 502 999</b>	<b>13 267 881</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 50 000 st aktier		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 995 132	4 117 020
Fusionsresultat		-	-34 667
Årets resultat		66 489	-87 221
		<b>4 061 621</b>	<b>3 995 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 111 621</b>	<b>4 045 132</b>
<b>Avsättningar</b>			
Periodiseringsfond		259 900	124 900
<b>Summa avsättningar</b>		<b>259 900</b>	<b>124 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 125 380	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 125 380</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	265 680	8 656 740
Leverantörsskulder		23 125	11 875
Skulder till koncernföretag	14	220 000	-
Aktuella Skatteskulder		116 545	56 065
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	380 748	373 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 006 098</b>	<b>9 097 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 502 999</b>	<b>13 267 881</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>3 987 500</b>	<b>129 520</b>	<b>4 167 020</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		129 520	-129 520	
Fusionsresultat		-34 667		-34 667
Årets resultat			-87 221	-87 221
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>4 082 353</b>	<b>-87 221</b>	<b>4 045 132</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>4 082 353</b>	<b>-87 221</b>	<b>4 045 132</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-87 221	87 221	
Årets resultat			66 489	66 489
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>3 995 132</b>	<b>66 489</b>	<b>4 111 621</b>

## Klassificering av eget kapital

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

*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.

**Kassaflödesanalys**

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	519 958	522 324
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	515 879	510 964
Fusion av dotterbolag	-	-273 640
Erhållen ränta	323	845
Erlagd ränta	-234 506	-307 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>801 654</b>	<b>452 878</b>
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-492 832	645 742
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	215 023	-834 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>523 845</b>	<b>264 068</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		
Övertagen kassa vid fusion	-	72 306
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>72 306</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>		
Amorteringar och lösen räntebärande skulder	-265 680	-223 260
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-265 680</b>	<b>-223 260</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>258 165</b>	<b>113 114</b>
Likvida medel i början av året	117 602	4 488
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>375 767</b>	<b>117 602</b>

2023062220788

## Tilläggsupplysningar

---

### Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 mars 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 dotterföretag till Sveavalvet AB, 556061-3118 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är i 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.

## Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

### *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.

## 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 saldon genom nettobetalningar.

## 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.

## 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.

## Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

**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 annat tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, 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 åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och 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 fastigheter, underskott och hyresfordringar.

**Not 3****Intäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	1 152 500	1 120 984
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 152 500</b>	<b>1 120 984</b>

**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:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	1 152 500	1 152 500
1 - 5 år	1 152 500	1 152 500
Mer än 5 år	-	-
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>2 305 000</b>	<b>2 305 000</b>

**Not 5** **Fastighetskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftskostnader	2 802	15 598
Fastighetsskatt	20 575	20 575
Övriga fastighetskostnader	54 377	55 252
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>77 754</b>	<b>91 425</b>

**Not 6** **Ersättning till revisorer**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rådek AB</b>		
Revisionsuppdrag	35 000	12 000
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>35 000</b>	<b>12 000</b>

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**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	48,9%	41,6%

**Not 8** **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, bank och revers	234 504	199 150
Övrigt	381	108 495
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>234 885</b>	<b>307 645</b>

**Not 9** **Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-83 907	-42 745
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-83 907</b>	<b>-42 745</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	150 396	-44 476
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-30 982	9 162
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1	-129
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-52 928	-51 780
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-83 907</b>	<b>-42 745</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 55,8 (96,1) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

**Not 10** **Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar 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 Sveavalvet AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 198 475	0
Fusion av dotterföretag övertaget anskaffningsvärde	-	6 888 835
Fusion av dotterföretag övervärde	-	9 309 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 198 475</b>	<b>16 198 475</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 752 395	0
Fusion av dotterföretag övertaget ackumulerade avskrivningar	-	-3 241 431
Årets avskrivning	-515 879	-510 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 268 274</b>	<b>-3 752 395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 930 201</b>	<b>12 446 080</b>

**Värderingsantaganden**

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	6%
Kalkylränta, %	8,3%
Långsiktig vakans, %	5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

**Not 12** **Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	451 949	230 250
Avgående fordringar	-451 949	-
Tillkommande fordringar	-	221 699
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>451 949</b>

**Not 13** **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	8 125 380	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 125 380</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	265 680	8 656 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>265 680</b>	<b>8 656 740</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>8 391 060</b>	<b>8 656 740</b>

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	8 125 380	-
Senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 125 380</b>	<b>0</b>

**Not 14** **Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	0	844 683
Tillkommande skulder	-220 000	-
Avgående skulder	-	-844 683
<b>Utgående balans</b>	<b>-220 000</b>	<b>0</b>

**Not 15** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	892	513
Förutbetalda hyresintäkter	367 356	360 156
Övriga poster	12 500	12 500
<b>Summa</b>	<b>380 748</b>	<b>373 169</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	8 856 000	8 856 000
<b>Summa</b>	<b>8 856 000</b>	<b>8 856 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 856 000</b>	<b>8 856 000</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 18 Uppgifter om moderföretag**

Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB är dotterföretag till Sveavalvet AB, orgnr: 556061-3118, med säte i Stockholm.

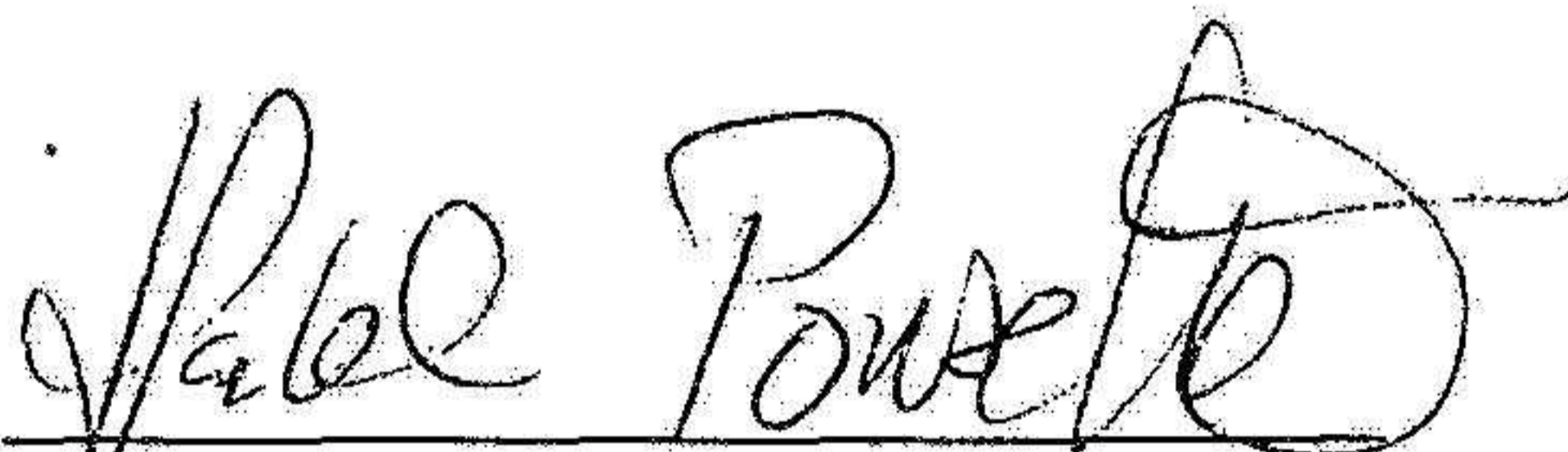
**Not 19 Resultatdisposition**


Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:


Balanserad vinst	3 995 132
Årets resultat	66 489
	4 061 621
Styrelsen föreslår att:	
Överföres i ny räkning	4 061 621
	4 061 621

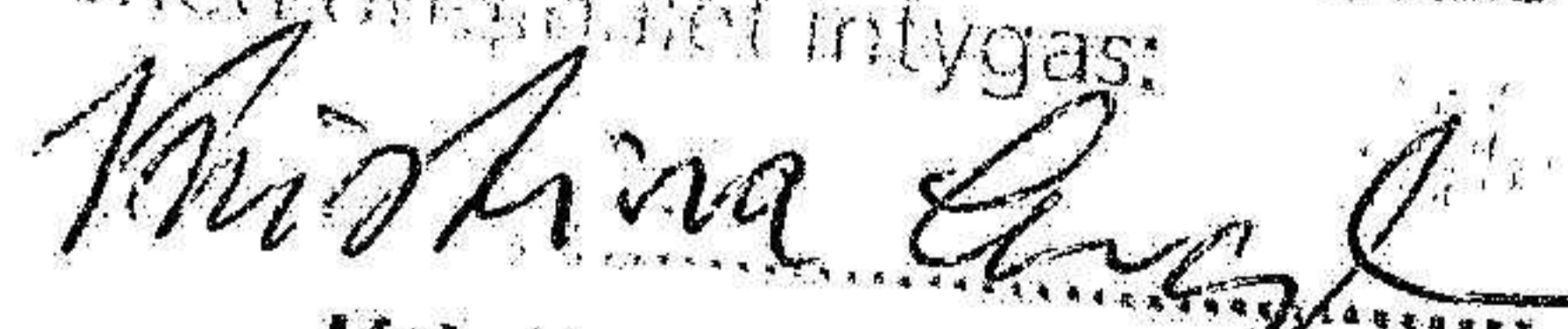
Stockholm den 23, 3 2023

  
Harald Pousette  
Styrelseledamot, ordförande

  
Martin Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2023  
Rådek AB

  
Karin Rudengren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
  
Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB  
Org.nr 559217-9153

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Märsta Fastighets Holding ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Märsta Fastighets Holding 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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.

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 Märsta Fastighets Holding AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Märsta Fastighets Holding 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:

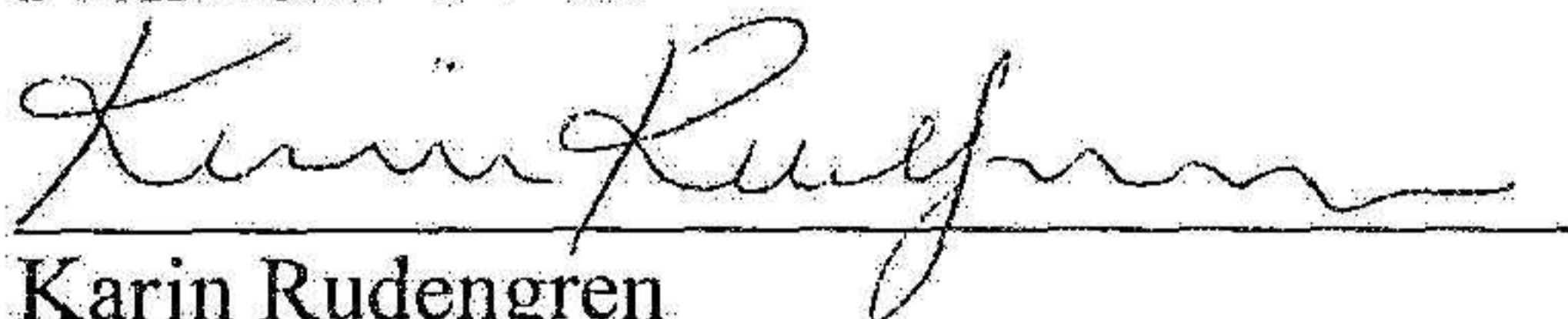
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisorssed 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 revisorssed 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.

Flen 2023-04-03



Karin Rudengren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund