

# Årsredovisning

---

## *Kvalitetsfastigheter STHLM AB*

556865-1664

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:  
Bart Dierckx , Verkställande direktör  
2023-06-29

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget utför fastighetsinvesteringar, fastighetsförvaltning samt uthyrning av fastigheter, lokaler och maskiner. Företaget har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun..

#### Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Proactive Search Scandinavia AB med organisationsnummer 556865-1698. Moderbolaget har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	399	284	378	378
Resultat efter finansiella poster	280	198	79	103
Soliditet %	62	54	43	44

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga företaget fick in ett par uppdrag.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	50 000	1 097 966	157 436
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
- Balanseras i ny räkning		157 436	-157 436
- Årets resultat			222 266
- Belopp vid årets utgång	50 000	1 255 402	222 266

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	1 255 402
Årets resultat	222 266
Summa	1 477 668

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	1 477 668
Summa	1 477 668

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	398 800	283 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>398 800</b>	<b>283 500</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-86 476	-49 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-18 251	-18 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-104 727</b>	<b>-67 494</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>294 073</b>	<b>216 006</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 184	-17 727
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-14 142</b>	<b>-17 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>279 931</b>	<b>198 279</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>279 931</b>	<b>198 279</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-57 665	-40 843
<b>Årets resultat</b>	<b>222 266</b>	<b>157 436</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 353 458	2 371 709
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 353 458	2 371 709
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 353 458</b>	<b>2 371 709</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 846	31 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 123	1 064
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 969	32 399
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		75 721	24 537
<i>Summa kassa och bank</i>		75 721	24 537
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>126 690</b>	<b>56 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 480 148</b>	<b>2 428 645</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 255 402	1 097 966
Årets resultat	222 266	157 436
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 477 668	1 255 402
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 527 668</b>	<b>1 305 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 817 412	1 081 402
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>817 412</b>	<b>1 081 402</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskulder	8 874	8 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 194	33 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>135 068</b>	<b>41 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 480 148</b>	<b>2 428 645</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Immateriella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets immateriella anläggningstillgångar.

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader 50 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader och mark

Mark skrivs ej av

År

50

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital  
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen 2020 2019 2021 2022  
100% 100% 100% 100%

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 538 127	2 538 127
	Utgående anskaffningsvärden	2 538 127	2 538 127
	Ingående avskrivningar	-166 418	-148 167
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 251	-18 251
	Utgående avskrivningar	-184 669	-166 418
	Redovisat värde	2 353 458	2 371 709
	Taxeringsvärden byggnader 937 000		
	Taxeringsvärde mark 1 703 000		
	2 640 000		

<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kvalitetsboende Sthlm AB	817 412	1 081 402
<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckning	1 766 000	1 766 000
	Summa ställda säkerheter	1 766 000	1 766 000

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

*Bart Dierckx*

Bart Dierckx

Verkställande direktör

2023-06-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-21

Adeco Revisorer KB

*Martin Labba*

Martin Labba

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kvalitetsfastigheter STHLM AB, org.nr 556865-1664

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitetsfastigheter STHLM AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitetsfastigheter STHLM AB s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kvalitetsfastigheter STHLM AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juli 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvalitetsfastigheter STHLM AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kvalitetsfastigheter STHLM AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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. 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*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-21

*Martin Labba*

Martin Labba

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR