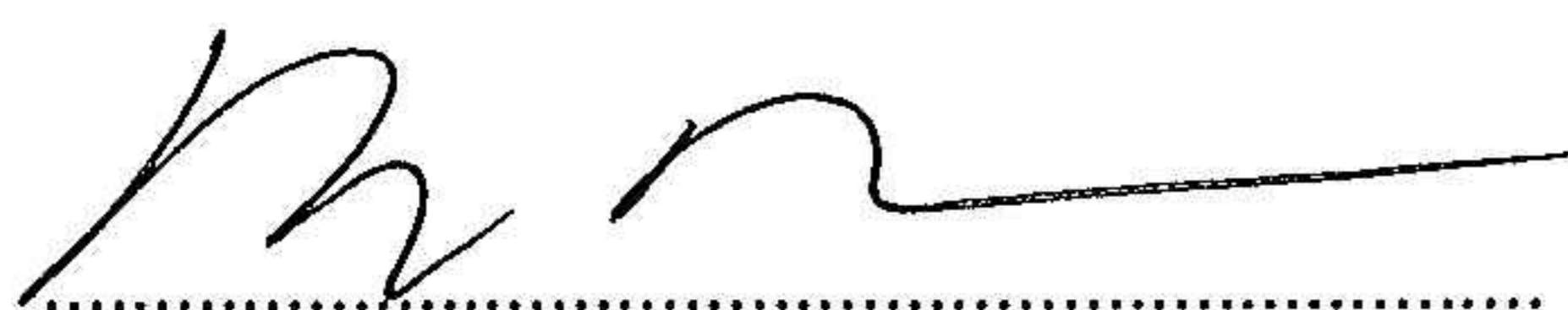


Årsredovisning
för
Kvadratvalen Fastigheter AB
Org.nr. 556954-7028

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Kvadratvalen Fastigheter AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



.....
Maria Petersson

Årsredovisning

för

Kvadratvalen Fastigheter AB

Org.nr. 556954-7028

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - rapport över förändring av eget kapital | 7 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - tilläggsupplysningar och noter | 9 |
| - underskrifter | 18 |

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Trelleborg. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

Flerårsjämförelse

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 16 564 042 | 15 404 688 | 15 324 420 | 14 855 575 | 15 218 704 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 144 590 | 5 916 550 | 6 312 540 | 6 062 544 | 7 480 985 |
| Balansomslutning | 154 190 905 | 149 942 943 | 147 096 201 | 141 834 515 | 151 621 969 |
| Justerad soliditet* | 58,9% | 61,9% | 59,6% | 59,2% | 54,0% |

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Ringborgens Fastigheter AB, org nr 556954-6996, med säte i Malmö. Ringborgens Fastigheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den förändrade makromiljön under 2022 med ökade räntor, hög inflation och höga energikostnader har varit en utmanade miljö för alla bostadsförvaltare.

Gällande energikostnaderna har Heimstaden i Sverige lyckats sänka sin mängd köpta energi med 6,3% vilket delvis motverkat de höga energipriserna och driftoptimering samt investeringar inom hållbarhet är fortsatt bland våra mest prioriterade områden.

Vi ser att underliggande fundament för bostadsfastigheter är fortsatt väldigt god. Likväl spiller utvecklingen från de finansiella marknaderna över även på bostadsfastigheter genom stigande avkastningskrav och investerare är försiktiga medan man väntar på bekräftelse avseende förmågan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Heimstaden är med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden.

Trots rådande osäkerhet förväntar vi oss en stabilisering under 2023 med utplanat inflationstryck och en tydlighet var räntorna kommer att lägga sig.

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Värdet förändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Hysesintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|------------|
| balanserat resultat | 12 820 978 |
| årets resultat | -1 397 297 |
| | <hr/> |
| | 11 423 681 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|------------|
| i ny räkning överföres | 11 423 681 |
| | <hr/> |
| | 11 423 681 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Hysesintäkter | 2 | 16 564 042 | 15 404 688 |
| Driftkostnader | 4 | <u>-8 153 463</u> | <u>-7 319 803</u> |
| Driftöverskott före avskrivningar | 3, 5 | 8 410 579 | 8 084 884 |
| Övriga rörelseintäkter | | 52 715 | 19 698 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | | -679 593 | -448 913 |
| Rörelseresultat | | 7 783 701 | 7 655 670 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 24 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | <u>-2 639 135</u> | <u>-1 739 120</u> |
| | | -2 639 111 | -1 739 120 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 144 590 | 5 916 550 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -6 380 489 | 0 |
| Resultat före skatt | | -1 235 899 | 5 916 550 |
| Skatt på årets resultat | 8 | <u>-161 398</u> | <u>-1 368 380</u> |
| Årets resultat | | -1 397 297 | 4 548 170 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | -1 397 297 | 4 548 170 |
| Övrigt totalresultat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa totalresultat | | -1 397 297 | 4 548 170 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 90 088 870 | 74 348 511 |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 10 | 1 213 241 | 15 076 132 |
| | | <u>91 302 111</u> | <u>89 424 643</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 60 414 332 | 60 414 332 |
| Summa anläggningstillgångar | | 151 716 443 | 149 838 975 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 91 664 | 45 734 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 287 900 | 0 |
| Övriga fordringar | | 14 091 | 1 583 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 80 807 | 56 651 |
| | | <u>2 474 462</u> | <u>103 968</u> |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 474 462 | 103 968 |
| Summa tillgångar | | 154 190 905 | 149 942 943 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Eget kapital, avsättningar och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 12 820 978 | 8 272 808 |
| Årets resultat | | -1 397 297 | 4 548 170 |
| | | <u>11 423 681</u> | <u>12 820 978</u> |
| Summa eget kapital | | 11 473 681 | 12 870 978 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 1 216 725 | 1 055 329 |
| | | <u>1 216 725</u> | <u>1 055 329</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 123 300 000 | 123 300 000 |
| Skulder till koncernföretag | 15 | 15 107 665 | 8 649 840 |
| | | <u>138 407 665</u> | <u>131 949 840</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 297 859 | 713 251 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 151 927 | 700 740 |
| Aktuell skatteskuld | | 43 961 | 654 403 |
| Övriga skulder | | 134 747 | 112 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 464 340 | 1 886 010 |
| | | <u>3 092 834</u> | <u>4 066 796</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 154 190 905 | 149 942 943 |

Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Eget kapital 2020-12-31 | 50 000 | 8 272 808 | 8 322 808 |
| Årets resultat | | 4 548 170 | 4 548 170 |
| Eget kapital 2021-12-31 | 50 000 | 12 820 978 | 12 870 978 |
| Årets resultat | | -1 397 297 | -1 397 297 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 50 000 | 11 423 681 | 11 473 681 |

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 50 kr per aktie.

| Kassaflödesanalys | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftöverskott före avskrivningar | | 8 410 579 | 8 084 884 |
| Övriga rörelseintäkter | | 52 715 | 19 698 |
| Erhållen ränta mm | | 24 | 0 |
| Erlagd ränta | | -2 639 135 | -1 739 120 |
| Betald inkomstskatt | | -610 443 | -895 965 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 5 213 740 | 5 469 498 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -82 595 | 13 810 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -814 707 | 58 650 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 316 438 | 5 541 958 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -2 557 061 | -3 309 465 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 557 061 | -3 309 465 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | | -1 759 377 | -2 232 493 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 759 377 | -2 232 493 |
| Förändring av likvida medel | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 0 |

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Kvadratvalen Fastigheter ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

| | |
|---------------------------------|------|
| Byggnader | 0,5% |
| Anpassningar avseende byggnader | 2% |
| Byggnadsinventarier | 10% |
| Markanläggningar | 5% |
| Inventarier | 20% |

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Leasingavtal

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestebring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar.

Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2021 och 2022 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. 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.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänför sig till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget är delvis finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat. Kriget har bland annat lett till högre priser för varor, el och bränsle, dvs en stigande inflation. Detta har i sin tur lett till ökade marknadsräntor. Den försämrade räntemiljön påverkar bolagets finansieringskostnader och kan även ha negativ påverkan på värdet av bolagets fastighetsinnehav. Detta kan leda till att bolagets finansieringskostnader ökar genom högre basräntor och potentiellt högre marginaler. Utvecklingen har också påverkat likviditeten och tillgängligheten på kreditmarknaden.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 1 233 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft 2023 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hysesintäkter | 2022 | 2021 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter | 16 564 042 | 15 404 688 |
| | Av årets hyresintäkter avser 78% bostadshyror och 22% kommersiella kontrakt. | | |
| | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: | | |
| | Mindre än 1 år | 6 290 195 | 5 746 856 |
| | 1-5 år | 1 611 400 | 2 863 326 |
| | Mer än 5 år | 0 | 0 |
| | | <u>7 901 595</u> | <u>8 610 182</u> |

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen | 2022 | 2021 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Hysesintäkter | 0 | 0 |
| | Inköp fastighetsskötsel | -334 660 | -501 642 |
| | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -1 364 691 | -1 239 244 |
| | Inköp managementtjänster | -626 870 | 0 |
| | | <u>-2 326 222</u> | <u>-1 740 887</u> |

| Not 4 | Driftkostnader | 2022 | 2021 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Drift | -4 288 839 | -4 086 368 |
| | Underhåll | -1 419 753 | -1 573 112 |
| | Fastighetsskatt | -453 309 | -421 079 |
| | Fastighetsadministration | -1 364 691 | -1 239 244 |
| | Managementtjänster | -626 870 | 0 |
| | | <u>-8 153 463</u> | <u>-7 319 803</u> |

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (3), varav 1 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--------------|--|-------------|-------------|
| | Ränteintäkter | 24 | 0 |
| | | <u>24</u> | <u>0</u> |

| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader | -2 639 135 | -1 739 120 |
| | | <u>-2 639 135</u> | <u>-1 739 120</u> |

| Not 8 | Skatt på årets resultat | 2022 | 2021 |
|--------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| | Aktuell skatt | -1 | -1 208 429 |
| | Uppskjuten skatt | -161 397 | -159 951 |
| | | <u>-161 398</u> | <u>-1 368 380</u> |

Avstämning av effektiv skatt

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Redovisat resultat före skatt | -1 235 899 | 5 916 550 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 254 595 | -1 218 809 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -1 509 | -820 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 5 | 0 |
| Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -414 488 | 0 |
| Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år | 0 | 208 686 |
| Överföring negativt räntenetto inom koncernen | 0 | -357 439 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 1 | 2 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -1 | 1 |
| | <u>-161 398</u> | <u>-1 368 380</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 9 Förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 76 581 461 | 74 302 937 |
| Omklassificeringar | 16 419 952 | 2 278 524 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 93 001 414 | 76 581 461 |
| Ingående avskrivningar | -2 232 951 | -1 784 038 |
| Årets avskrivningar | -679 593 | -448 913 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 912 544 | -2 232 951 |
| Utgående redovisat värde | 90 088 870 | 74 348 511 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 76 191 011 | 60 450 652 |
| Redovisat värde mark | 13 897 859 | 13 897 859 |
| | 90 088 870 | 74 348 511 |
| | | |
| Uppgift om verkligt värde | 283 200 000 | 284 600 000 |
| | | |
| <i>Fastighetsbeteckning</i> | <i>Stad</i> | |
| Kvadraten 71 | Trelleborg | |
| Valfiskens mindre 17 | Trelleborg | |
| Valfiskens större 46 | Trelleborg | |
| Myran 28 | Trelleborg | |

| Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 15 076 132 | 14 045 191 |
| Årets investeringar | 2 557 061 | 3 309 465 |
| Omklassificeringar | -16 419 952 | -2 278 524 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 213 241 | 15 076 132 |

| Not 11 Fordringar hos koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående fordringar | 60 414 332 | 60 414 332 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 0 |
| Avgående fordringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade fordringar | 60 414 332 | 60 414 332 |

Not 12 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 236 193 | 182 936 |
| Reservering för osäkra fordringar | -144 529 | -137 202 |
| Hyses- och kundfordringar netto | 91 664 | 45 734 |
| | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 62 702 232 | 60 414 332 |
| | 62 793 896 | 60 460 066 |

Kvadratvalen Fastigheter AB
Org.nr. 556954-7028

2023072116970

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Finansiella skulder | | |
| Leverantörsskulder | 297 859 | 713 251 |
| Skulder till koncernföretag | 16 259 591 | 9 350 580 |
| Skulder till kreditinstitut | 123 300 000 | 123 300 000 |
| | <u>139 857 450</u> | <u>133 363 830</u> |
| Not 13 Uppskjuten skatteskuld | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 1 216 725 | 1 055 329 |
| | <u>1 216 725</u> | <u>1 055 329</u> |
| Ingående balans | 1 055 329 | 895 378 |
| Förändring enligt resultaträkningen | 161 397 | 159 951 |
| Utgående balans | <u>1 216 725</u> | <u>1 055 329</u> |
| Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Amortering inom 1 år | 0 | 0 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 123 300 000 | 123 300 000 |
| Amortering efter 5 år | 0 | 0 |
| | <u>123 300 000</u> | <u>123 300 000</u> |
| Not 15 Skulder till koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående lån | 8 649 840 | 8 574 306 |
| Nya lån | 6 457 825 | 75 534 |
| Amorteringar | 0 | 0 |
| | <u>15 107 665</u> | <u>8 649 840</u> |
| Övriga noter | | |
| Not 16 Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 123 300 000 | 123 300 000 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |
| Not 17 Eventualförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Borgensförbindelser | 488 771 000 | 488 771 000 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 488 771 000 | 488 771 000 |

Kvadratvalen Fastigheter AB
Org.nr. 556954-7028

Not 18 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Ringborgens Fastigheter AB, org nr 556954-6996, med säte i Malmö. Ringborgens Fastigheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|------------|
| balanserat resultat | 12 820 978 |
| årets resultat | -1 397 297 |
| | <hr/> |
| | 11 423 681 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|------------|
| i ny räkning överföres | 11 423 681 |
| | <hr/> |
| | 11 423 681 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Petersson
Ordförande

Tobias Grönvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

2023072116972



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.06.2023 17:22

SENT BY OWNER:
Johan Kling · 20.06.2023 14:35

DOCUMENT ID:
Hk8QTfJ03

ENVELOPE ID:
Hy3fpMjd3-Hk8QTfJ03

DOCUMENT NAME:
271 Kvadratvalen Fastigheter AB.pdf
18 pages

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| MARIA PETERSSON maria.petersson@heimstaden.com | Signed Authenticated | 20.06.2023 16:51 20.06.2023 16:50 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1966/05/13) IP: 185.225.48.109 |
| TOBIAS GRÖNVALL tobias.gronvall@heimstaden.com | Signed Authenticated | 22.06.2023 08:53 22.06.2023 08:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/09/27) IP: 185.225.48.109 |
| Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com | Signed Authenticated | 30.06.2023 17:22 30.06.2023 17:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 88.131.44.131 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvadratvalen Fastigheter AB

Org.nr. 556954-7028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvadratvalen Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvadratvalen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Kvadratvalen Fastigheter 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 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2022 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 Kvadratvalen Fastigheter AB för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kvadratvalen Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

2023072116975



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.06.2023 15:55
SENT BY OWNER:
Johan Kling · 26.06.2023 10:48
DOCUMENT ID:
Skx-J-AL03
ENVELOPE ID:
rJlkZAId2-Skx-J-AL03

DOCUMENT NAME:
271.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com | Signed Authenticated | 30.06.2023 15:55 30.06.2023 15:55 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 88.131.44.131 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed