

**Årsredovisning**  
för  
**Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning**  
**AB**

556760-3104

Räkenskapsåret

2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.

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:**

Gösta Carlberg, Styrelseledamot

2025-05-26

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget äger och förvaltar fastigheter i Karlskrona.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har företaget sålt en av sina fastigheter till ett bolag inom koncernen i en så kallad underprisöverlåtelse. Försäljningen har inneburit att en bokföringsmässig förlust om 5,5 mkr uppstått. Förlusten redovisas under rubriken *Övriga rörelsekostnader* i resultaträkningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 512	3 001	2 417	3 008
Resultat efter finansiella poster	-5 096	-8 155	-1 821	-4 555
Soliditet (%)	1,0	1,2	0,4	0,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 561 107	-2 055 192	<b>605 915</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 055 192	2 055 192	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		7 000 000		<b>7 000 000</b>
Årets resultat			-7 272 470	<b>-7 272 470</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 505 915</b>	<b>-7 272 470</b>	<b>333 445</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 505 916
årets förlust	-7 272 470
	<b>233 446</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	233 446
	<b>233 446</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 511 853	3 001 066
Övriga rörelseintäkter		0	226 054
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 511 853</b>	<b>3 227 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 009 512	-9 171 954
Övriga externa kostnader		-14 062	-39 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 596	-144 641
Övriga rörelsekostnader		-5 451 528	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 609 698</b>	<b>-9 356 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 097 845</b>	<b>-6 129 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176 842	140 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 175 467	-2 166 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 998 625</b>	<b>-2 025 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 096 470</b>	<b>-8 155 192</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	6 100 000
Lämnade koncernbidrag		-2 176 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 176 000</b>	<b>6 100 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 272 470</b>	<b>-2 055 192</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 272 470</b>	<b>-2 055 192</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 410 868	18 045 330
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	2 826 351	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 237 219</b>	<b>18 045 330</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 237 219</b>	<b>18 045 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		717 736	913 083
Fordringar hos koncernföretag		16 896 385	29 675 251
Övriga fordringar		206 350	173 335
Förutbetalda kostnader		35 269	53 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 855 740</b>	<b>30 815 086</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		232 466	390 793
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>232 466</b>	<b>390 793</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 088 206</b>	<b>31 205 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 325 425</b>	<b>49 251 209</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 505 916	2 561 107
Årets resultat		-7 272 470	-2 055 192
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>233 446</b>	<b>505 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>333 446</b>	<b>605 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	27 168 750	43 307 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 168 750</b>	<b>43 307 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	2 253 300	1 043 800
Leverantörsskulder		9 728	83 404
Skulder till koncernföretag		833 366	2 144 361
Övriga skulder		728 259	728 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		998 576	1 337 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 823 229</b>	<b>5 338 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 325 425</b>	<b>49 251 209</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 82 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 609 529	14 509 529
Inköp	0	100 000
Försäljningar	-5 175 110	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 434 419</b>	<b>14 609 529</b>
Ingående avskrivningar	-1 903 760	-1 759 119
Försäljningar	711 311	0
Årets avskrivningar	-134 596	-144 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 327 045</b>	<b>-1 903 760</b>
Ingående uppskrivningar	5 339 561	5 339 561
Försäljningar	-2 036 067	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 303 494</b>	<b>5 339 561</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 410 868</b>	<b>18 045 330</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	2 826 351	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 826 351</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 826 351</b>	<b>0</b>

#### **Not 4 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 29 422 050 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 168 750	43 307 050
	<b>27 168 750</b>	<b>43 307 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 253 300	1 043 800
	<b>2 253 300</b>	<b>1 043 800</b>

#### **Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 385 000	45 350 000
	<b>31 385 000</b>	<b>45 350 000</b>

#### **Not 6 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitetsbostäder Sverige AB med organisationsnummer 556931-7703 med säte i Stockholm.

Stockholm 2025-05-15

*Gösta Carlberg*  
Gösta Carlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB, org.nr 556760-3104

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB.

### 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 Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den 15 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor