

Årsredovisning
för
Kungsvåningen Förvaltning AB
556789-2947

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsvåningen Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nacka 2023-05-11



Mi Sundquist

Årsredovisning

för

Kungsvåningen Förvaltning AB

556789-2947

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6



Styrelsen för Kungsvåningen Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter indirekt genom dotterbolag.

I koncernen ingår nio helägda dotterbolag, vilka finns uppräknade i not 3. Fastigheterna är belägna i Storstockholm och Mälardalen.

Bolaget har inte haft några anställda och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

Ägarförhållanden

Kungsvåningen Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen AB som är överordnat koncernmoderbolag och avger koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens hyresintäkter som till viss del påverkades under pandemiåren 2020 och 2021 är nu återhämtade. På kostnadssidan tynger stigande energipriser och räntekostnader.

I januari påbörjade fastighetsbolaget Nacka Kv Brytaren mindre AB byggnationen av ett nytt flerbostadskvarter bestående av 112 hyreslägenheter, verksamhetslokaler i bottenplanet samt garage under mark i centrala Nacka. Byggnationen har under året fortskridit enligt plan.

I fastighetsbolaget Fittja Light Fastighets AB har projekteringen av ett flerbostadshus om 109 lägenheter med lokaler i bottenplan pågått under året och i oktober tecknade bolaget avtal med bank om byggnadskredit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-4	-3	-3	5	1
Balansomslutning	90 443	92 359	53 950	53 941	66 936
Soliditet (%)	42,3	41,0	48,1	48,1	32,5

Framtida utveckling

Koncernens fastigheter förväntas ge fortsatt god avkastning under kommande år även om fastighetsmarknaden nu påverkas av stigande energipriser och räntehöjningar.

Nyproduktionen i Nacka Kv Brytaren mindre AB i centrala Nacka beräknas stå klar för inflyttning hösten 2023.

Nyproduktionen av flerbostadshus i Fittja Light Fastighets AB, Fittja centrum Botkyrka kommun, beräknas starta under 2023.

Λ

Hållbarhetsarbete

Kungsvåningen ska vara en långsiktigt hållbar koncern, inte enbart med avseende på miljö och klimat utan även socialt ansvarstagande, affärsetik och bolagsstyrning. Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen med utgångspunkt i våra medarbetares arbetsmiljö och välmående.

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbar fastighetsutveckling och förvaltning för att uppnå våra hållbarhetsmål. Vi arbetar aktivt med att öka andelen miljöcertifierade fastigheter i vår portfölj. Vår ambition är att bygga socialt hållbara bostäder, lokaler och miljöer för våra kunder att leva och verka i.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	24 961 924	50	25 961 974
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		50	-50	0
Årets resultat			100	100
Belopp vid årets utgång	1 000 000	24 961 974	100	25 962 074

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 961 974
årets vinst	100
	24 962 074
disponeras så att i ny räkning överföres	24 962 074

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

2

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-3 600

-3 050

-3 600

-3 050

Rörelseresultat

-3 600

-3 050

Resultat efter finansiella poster

-3 600

-3 050

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

3 700

3 100

Resultat före skatt

100

50

Årets resultat

100

50

~

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

2, 3

90 288 933

90 288 933

90 288 933

90 288 933

Summa anläggningstillgångar

90 288 933

90 288 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

95

95

95

95

Kassa och bank

153 986

2 070 086

Summa omsättningstillgångar

154 081

2 070 181

SUMMA TILLGÅNGAR

90 443 014

92 359 114

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 000 aktier)

1 000 000

1 000 000

1 000 000

1 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

24 961 974

24 961 924

Årets resultat

100

50

24 962 074

24 961 974

Summa eget kapital

25 962 074

25 961 974

Långfristiga skulder

Skulder till moderföretag

35 480 940

27 984 640

Skulder till koncernföretag

29 000 000

29 000 000

Summa långfristiga skulder

64 480 940

56 984 640

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

0

9 412 500

Summa kortfristiga skulder

0

9 412 500

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 443 014

92 359 114

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalda.

Skulder

Skulder med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga. Samtliga långfristiga skulder i bolaget förfaller inom fem år.

Moderföretag

Koncernredovisning upprättas ej med stöd av ÅRL 7 kap 3 §. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som upprättas hos koncernmoderbolaget Kungsvåningen AB, org.nr 556422-2668, företagen har säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Andelar i dotterföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 288 933	52 638 933
Inköp		37 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 288 933	90 288 933
Utgående redovisat värde	90 288 933	90 288 933

2

Not 3 Specifikation andelar i dotterföretag

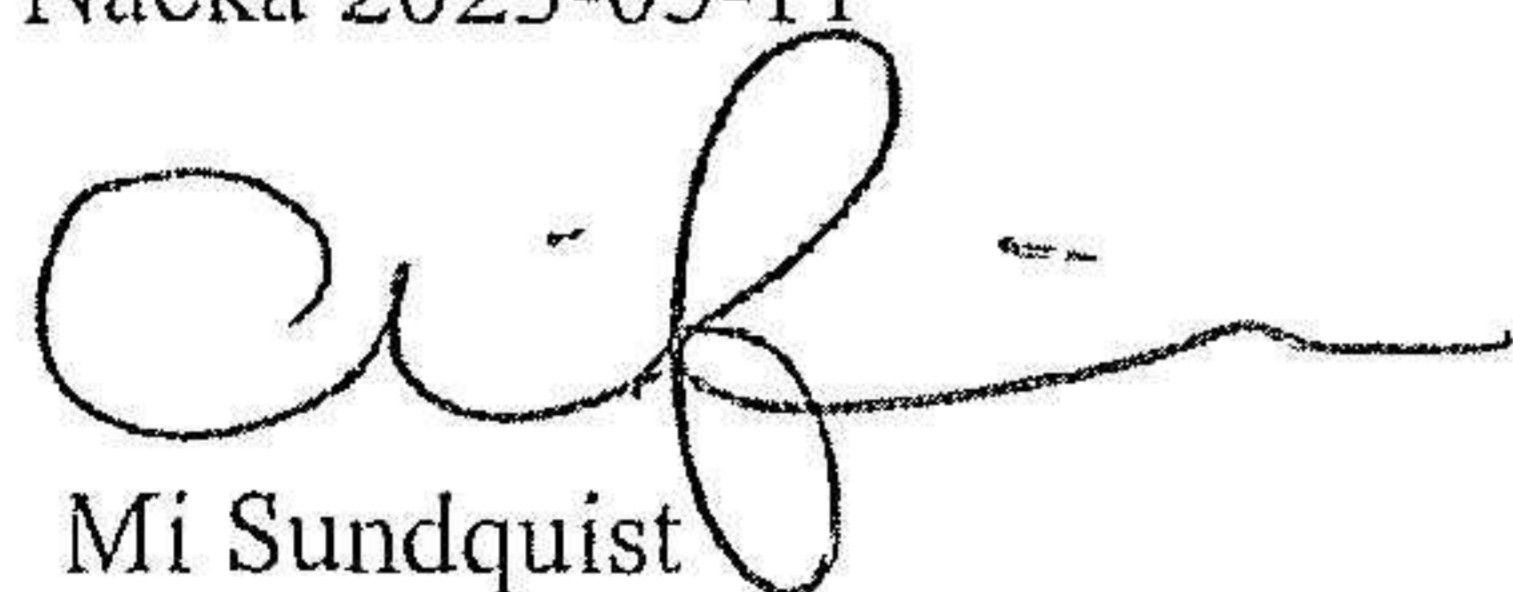
Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nötväcken Fastighets AB	100%	100%	100 000	100 000
Vapenfaktoriet AB	100%	100%	1 000	100 000
KV Stockholmssignalen AB	100%	100%	1 000	40 860 000
Fittja Centrumfastigheter AB	98%	98%	4 952	41 543 100
Nacka Mensättra 1:41 AB	100%	100%	1 000	7 185 833
Västra Nybackakvarteret AB	100%	100%	1 000	100 000
Nacka Kv Brytaren mindre AB	100%	100%	1 000	100 000
Fittjahöjden Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000
Fittja Light Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000
KV FV Futurius 3 AB	100%	100%	1 000	100 000
				90 288 933

	Org.nr	Säte
Nötväcken Fastighets AB	556792-3916	Nacka
Vapenfaktoriet AB	556774-0963	Nacka
KV Stockholmssignalen AB	556647-6619	Nacka
Fittja Centrumfastigheter AB	556923-3827	Stockholm
Nacka Mensättra 1:41 AB	556708-0014	Nacka
Västra Nybackakvarteret AB	559124-7340	Nacka
Nacka Kv Brytaren mindre AB	559124-7357	Nacka
Fittjahöjden Fastighets AB	559155-7078	Nacka
Fittja Light Fastighets AB	559155-7086	Nacka
KV FV Futurius 3 AB	559155-7060	Nacka

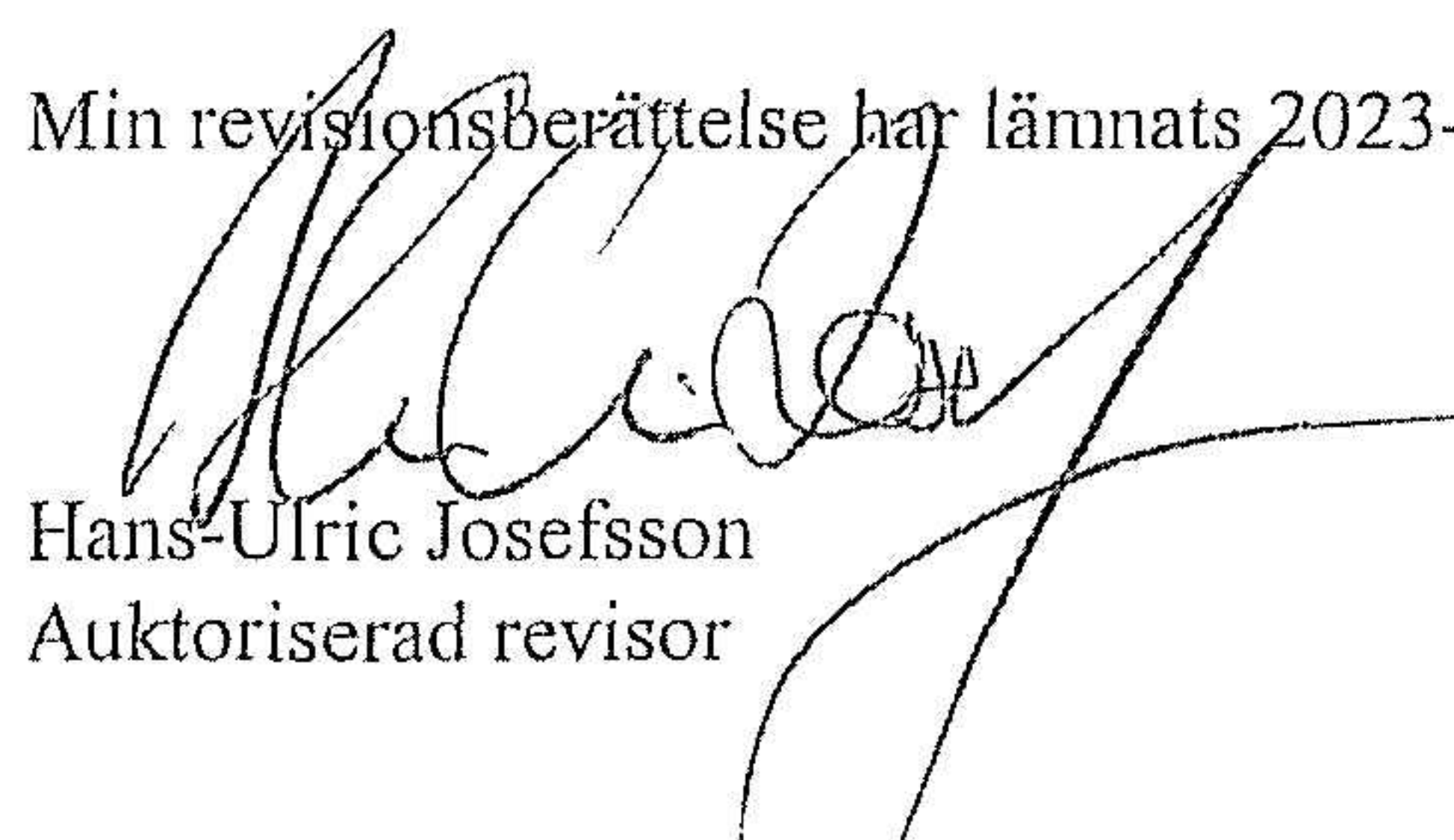
Not 4 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser för dotterföretag	190 000 000	0
	190 000 000	0

Nacka 2023-05-11


Mi Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsvåningen Förvaltning AB
Org.nr. 556789-2947

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsvåningen Förvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsvåningen Förvaltning ABs 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kungsvåningen Förvaltning 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 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

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsvåningen Förvaltning 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 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 Kungsvåningen Förvaltning 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 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

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 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.

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka den 11 maj 2023

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor