

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Kvalitetsbostäder Sverige AB**  
556931-7703  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kvalitetsbostäder Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2023



Gösta Carlberg

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Kvalitetsbostäder Sverige AB**  
556931-7703

Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Kvalitetsbostäder-koncernen bedriver uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahåller teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar. Verksamheten är främst inriktad mot större städer i södra Sverige, med nuvarande fastighetsinnehav i Karlskrona och Växjö, och tidigare i Jönköping och Helsingborg.

Kvalitetsbostäder kombinerar det lilla företagets entreprenörskap och innovationskraft, med det stora bolagets möjligheter till stordriftsfördelar och pressade kostnader. Detta är möjligt tack vare aktiva ägare, korta beslutsvägar och minimal administration. För att skapa synergier jobbar Kvalitetsbostäder i nätverk bestående av andra verksamma byggbolag, fastighetsägare och konsulter inom sektorn.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Kvalitetsbostäder tillträtt ett bestånd av fem nya fastigheter i centrala Karlskrona.

Renoveringsarbetena i det bostadsrättsprojekt som inleddes under förra år har fortsatt under 2022 och väntas slutföras under första halvåret 2023. Liksom branschen i stort har Kvalitetsbostäder påverkats av nedgången på bostadsmarknaden, framförallt under andra halvåret, som kännetecknats av avvaktande köpare. Trots detta var närmare hälften av lägenheterna i projektet sålda vid årsskiftet. I inledningen av det nya året ser vi tecken på att köparna har börjat hitta tillbaka igen med ett antal nya försäljningar som följd.

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas vinsten från projektet med början 2023, då en tillräckligt stor andel av lägenheterna sålts. Fram till dess konsolideras den nybildade bostadsrättsföreningen i Kvalitetsbostäders koncernredovisning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen sålt två fastigheter samt fattat beslut om utdelning med 1,8 mkr och återbetalning av villkorat aktieägartillskott med 3 mkr.

## Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder uppgår till väsentliga belopp i koncernredovisningen för både 2021 och 2022. I koncernens resultaträkning för 2022 utgör uppskjuten skatt en kostnad om 9 mkr, vilket påverkar koncernens resultat och egna kapital negativt. Uppkomsten av de uppskjutna skatteskulderna beror på att koncernen köpt fastigheter indirekt genom köp av aktier i dotterföretag, så kallad paketering. Enligt nuvarande skatteregler är det möjligt att sälja vidare dessa fastigheter på motsvarande sätt, vilket skulle innebära att försäljningarna blir skattefria och att de uppskjutna skatteskulderna inte realiserar. Per 2022-12-31 uppgår koncernens totala uppskjutna skatteskuld till 42 mkr - ett belopp som potentiellt sett aldrig kommer att behöva betalas.

## Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
KB Kvalitetsbostäder AB	250	250
Celestial Sp. z o.o.	250	250

## Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	34 449	51 985	53 181	70 275
Resultat efter finansiella poster	12 099	-1 504	35 377	11 270
Balansomslutning	332 319	274 219	272 910	228 072
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 326	17 684	15 622	11 523
Resultat efter finansiella poster	21 328	24 290	44 046	24 786
Balansomslutning	142 921	156 250	198 794	151 967

Förändringen i nettoomsättning mellan 2021-2022 förklaras av en minskad försäljning av bostadsrätter i egna fastighetsutvecklingsprojekt, samt att vinstavräkning inte skett i det bostadsrättsprojekt som pågått under året.

## Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	44 263	44 313
Utdelning		-10 000	-10 000
Årets resultat		3 322	3 322
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>37 585</b>	<b>37 635</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	109 303	25 069	<b>134 422</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		25 069	-25 069	<b>0</b>
Utdelning		-10 000		<b>-10 000</b>
Årets resultat			12 937	<b>12 937</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>124 372</b>	<b>12 937</b>	<b>137 359</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000 kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

.	
balanserad vinst	124 372 002
årets vinst	12 936 770
	<b>137 308 772</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

	137 308 772
--	-------------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		34 449	51 986
Övriga rörelseintäkter		31 072	20 332
		<b>65 521</b>	<b>72 318</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och produktionskostnader		-12 608	-17 087
Kostnad bostadsrätter		-17 555	-31 050
Övriga externa kostnader		-12 524	-17 157
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 206	-5 128
Övriga rörelsekostnader		-38	-37
		<b>-52 931</b>	<b>-70 460</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 590</b>	<b>1 858</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-11	-30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 639	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 119	-3 362
		<b>-491</b>	<b>-3 362</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 099</b>	<b>-1 504</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 099</b>	<b>-1 504</b>
Skatt på årets resultat	2	-8 777	-4 701
<b>Årets resultat</b>		<b>3 322</b>	<b>-6 206</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 322	-6 206

2023070416533

**Koncernens**  
**Balansräkning**  
tkr

**Not**                      **2022-12-31**                      **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	289 787	231 435
Inventarier	4	90	120
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	14 773	19 755
		<b>304 650</b>	<b>251 310</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	26	0
Andra långfristiga fordringar	7	293	0
		<b>319</b>	<b>0</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **304 969**    **251 310**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 254	4 171
Övriga fordringar		6 519	12 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5 632	1 005
		<b>15 405</b>	<b>18 035</b>

*Kassa och bank*    11 945    4 874

**Summa omsättningstillgångar**    **27 350**    **22 909**

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **332 319**    **274 220**

2023070416534



## Koncernens

### Kassaflödesanalys

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		12 590	1 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	-22 986	5 373
Erhållen ränta		9	30
Erlagd ränta		-4 902	-3 178
Betald inkomstskatt		-65	312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-15 354</b>	<b>4 395</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	5 500
Förändring kundfordringar		917	-2 039
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		6 882	25 577
Förändring leverantörsskulder		-2 611	-54
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		25 894	-15 637
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 728</b>	<b>17 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-143 542	-52 468
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	108 283	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-335	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		5	-30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 589</b>	<b>-52 498</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	3 000
Upptagna lån		99 190	49 594
Amortering av lån		-56 640	-16 586
Utbetald utdelning		-16 500	-13 000
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		882	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>26 932</b>	<b>18 008</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 071</b>	<b>-16 748</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4 874	21 622
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 945</b>	<b>4 874</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		12 326	17 684
Övriga rörelseintäkter		2 657	0
		<b>14 983</b>	<b>17 684</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Produktionskostnader		-14 146	-16 649
Övriga externa kostnader		-9 503	-15 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	-30
Övriga rörelsekostnader		-38	-37
		<b>-23 717</b>	<b>-32 307</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 734</b>	<b>-14 623</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	25 690	39 273
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-360
		<b>30 062</b>	<b>38 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 328</b>	<b>24 290</b>
Bokslutsdispositioner		-8 391	779
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 937</b>	<b>25 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 937</b>	<b>25 069</b>

2023070416537

## Moderbolagets Balansräkning

tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier	4	90	120
		<b>90</b>	<b>120</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	16, 17	7 200	950
Andra långfristiga fordringar	7	143	0
		<b>7 343</b>	<b>950</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 433</b>	<b>1 070</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		186	112
Fordringar hos koncernföretag		126 273	152 256
Övriga kortfristiga fordringar		60	132
Förutbetalda kostnader		227	817
		<b>126 746</b>	<b>153 317</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>8 742</b>	<b>1 863</b>
-----------------------	--	--------------	--------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>135 488</b>	<b>155 180</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 921</b>	<b>156 250</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

**Moderbolagets  
Balansräkning**

tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

124 372

109 303

Årets resultat

12 937

25 069

**137 309**

**134 372**

**Summa eget kapital**

**137 359**

**134 422**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

352

1 229

Skulder till koncernföretag

1 810

6 805

Övriga kortfristiga skulder

2 812

11 334

Upplupna kostnader

588

2 460

**Summa kortfristiga skulder**

**5 562**

**21 828**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**142 921**

**156 250**

2023070416539

## Noter

tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hysesintäkter*

Uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing, då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till hyresgästen. Hysesintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden.

Lämnade hyresrabatter med anledning av Corona-pandemin redovisas i den period som rabatten är hänförlig till, i enlighet med BFNAR 2020:1.

#### *Försäljning av bostadsrätter*

Vid försäljning av bostadsrätter redovisas inkomsten som intäkt i den period då bindande avtal ingås med köparen. I de fall bostadsrättsföreningen som bostadsrätten ingår i konsolideras i koncernredovisningen redovisas resultatet från bostadsrättsförsäljningen vid den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen.

#### *Entreprenaduppdrag på löpande räkning*

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som förutbetalad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

#### *Intäkter från fastighetsutvecklingsprojekt*

Vinst vid försäljning av byggnader och mark i egna fastighetsutvecklingsprojekt redovisas som intäkt i förhållande till respektive projekts genomsnittliga färdigställandegrad och försäljningsgrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda produktionsutgifter med totala beräknade produktionsutgifter. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet. Med sålda bostäder menas att det ska finnas ett bindande kontrakt med slutkund.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas inkomsten och hänförliga projektutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden och försäljningsgraden på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna projektutgifter som sannolikt kommer att ersättas av köparen. Om det är sannolikt att de totala projektutgifterna kommer att överstiga den totala inkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs den redovisade intäkten med den totala vinsten från fastighetsförsäljningen. Om den totala vinsten överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som förutbetald intäkt.

#### ***Andra typer av intäkter***

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

### **Koncernredovisning**

#### ***Konsolideringsmetod***

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

#### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	5-40 år
Hissar, ledningssystem	20-50 år
Inventarier	5 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Derivatinstrument***

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

Kvalitetsbostäder bedriver i förekommande fall handel med bostadsrätter inom ramen för egna fastighetsutvecklingsprojekt. Bostadsrätterna utgör i dessa fall lagertillgångar. Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses bostadsrätternas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

2023070416543

I de fall prestation krävs redovisas offentliga bidrag som intäkt då den prestation som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Skatt på årets resultat

#### Koncernen

	2022	2021
Aktuell skatt	209	0
Uppskjuten skatt	-8 986	-4 701
	<b>-8 777</b>	<b>-4 701</b>

### Not 3 Byggnader och mark

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 361	212 797
Inköp	138 524	32 564
Försäljningar	-83 085	0
Omklassificeringar av erlagda förskott	10 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>310 800</b>	<b>245 361</b>
Ingående avskrivningar	-13 926	-8 827
Försäljningar	3 089	0
Årets avskrivningar	-6 650	-5 099
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 487</b>	<b>-13 926</b>
Årets nedskrivningar	-3 526	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 526</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>289 787</b>	<b>231 435</b>

**Not 4 Inventarier**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	0
Inköp	0	150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Ingående avskrivningar	-30	0
Årets avskrivningar	-30	-30
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60</b>	<b>-30</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90</b>	<b>120</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	0
Inköp	0	150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Ingående avskrivningar	-30	0
Årets avskrivningar	-30	-30
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60</b>	<b>-30</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90</b>	<b>120</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	19 755	245
Under året nedlagda kostnader och erlagda förskott	5 018	19 755
Under året genomförda omfördelningar	-10 000	-245
	<b>14 773</b>	<b>19 755</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	26	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

2023070416545

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	309	0
Avgående fordringar	-16	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>293</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	159	0
Avgående fordringar	-16	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda projektkostnader	4 905	0
Upplupna ränteintäkter	264	0
Övriga poster	463	1 005
	<b>5 632</b>	<b>1 005</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	21 904
	<b>0</b>	<b>21 904</b>

2023070416546

**Not 10 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Koncernens banklån om totalt 213 448 tkr (170 016) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	209 518	166 968
	<b>209 518</b>	<b>166 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 930	3 048
	<b>3 930</b>	<b>3 048</b>

**Not 11 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	219 953	170 588
	<b>219 953</b>	<b>170 588</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	199 083	155 579
	<b>199 083</b>	<b>155 579</b>

Moderbolagets eventualförpliktelser om totalt 199 083 tkr (155 579) avser borgensåtaganden för dotterbolagens banklån.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 924	3 213
Upplupna räntekostnader	52	2 121
Upplupna projektkostnader	27 440	4 980
Övriga poster	1 066	1 154
	<b>32 482</b>	<b>11 468</b>

**Not 14 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	10 205	5 128
Utrangeringar	0	245
Vinstavräkning fastighetsutvecklingsprojekt	-4 905	0
Realisationsresultat från fastighetsförsäljningar	-28 286	0
	<b>-22 986</b>	<b>5 373</b>

**Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Utdelningar	24 740	47 500
Resultat vid avyttringar	0	-27
Nedskrivningar	-3 700	-8 200
Återföring av nedskrivningar	4 650	0
	<b>25 690</b>	<b>39 273</b>

**Not 16 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 150	450
Inköp	0	75
Försäljningar	0	-175
Aktieägartillskott	5 300	8 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 450</b>	<b>9 150</b>
Ingående nedskrivningar	-8 200	0
Återförda nedskrivningar	4 650	0
Årets nedskrivningar	-3 700	-8 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 250</b>	<b>-8 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 200</b>	<b>950</b>

**Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag  
Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Ägar- andel %</b>	<b>Eget kapital</b>
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100	59
Kvalitetsbostäder Växjö AB	559003-0481	Stockholm	100	432
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100	51
Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB	556760-3104	Stockholm	100	161
Karlskrona VP12 K27 AB	559237-6916	Stockholm	100	385
K Sanatoriet Holding AB	559219-6884	Stockholm	100	24 795
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	4 836
KvB Försäljning AB	559210-7246	Stockholm	100	8 247
KvB Medlem 1 AB	559302-9530	Stockholm	100	89
KvB Medlem 2 AB	559302-9548	Stockholm	100	23
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	62
KvB Rådmannen Förvaltning AB	559232-2183	Stockholm	100	148
Ehnamark 4 AB	559241-3388	Stockholm	100	555
KvB Karlskrona Rapphönan Holding AB	559311-9117	Stockholm	100	1 025
KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB	559312-9579	Stockholm	100	258
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100	47
KvB Holding XVI AB	559337-6337	Stockholm	100	25
KvB Förvaltning XVI AB	559337-6246	Stockholm	100	25
Bostadsrättsföreningen Prinsen Karlskrona	769639-7731	Karlskrona	100	56 608
				<b>97 831</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen sålt två fastigheter.

**Moderbolaget**

Under 2023, innan årsredovisningens undertecknande, har beslut fattats om återbetalning av villkorat aktieägartillskott med 3 mkr samt utdelning till aktieägarna med 1,8 mkr.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gösta Carlberg  
Ordförande

Jan Uddenberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Jan Uddenberg  
070-0353699

# Deltagare

**KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB** 556931-7703 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Gösta Carlberg  
Ordförande

2023-05-09 13:30:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Jan Uddenberg

2023-05-10 07:18:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

2023-05-16 08:40:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Jan Uddenberg

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitetsbostäder Sverige AB, org.nr 556931-7703

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitetsbostäder Sverige AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitetsbostäder Sverige 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Jan Uddenberg

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-05-16 08:40:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070416555

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Jan Uddenberg