

Styrelsen för
Kvalitena Bro-Skällsta AB

Org.nr 559248-8232

avger härmed

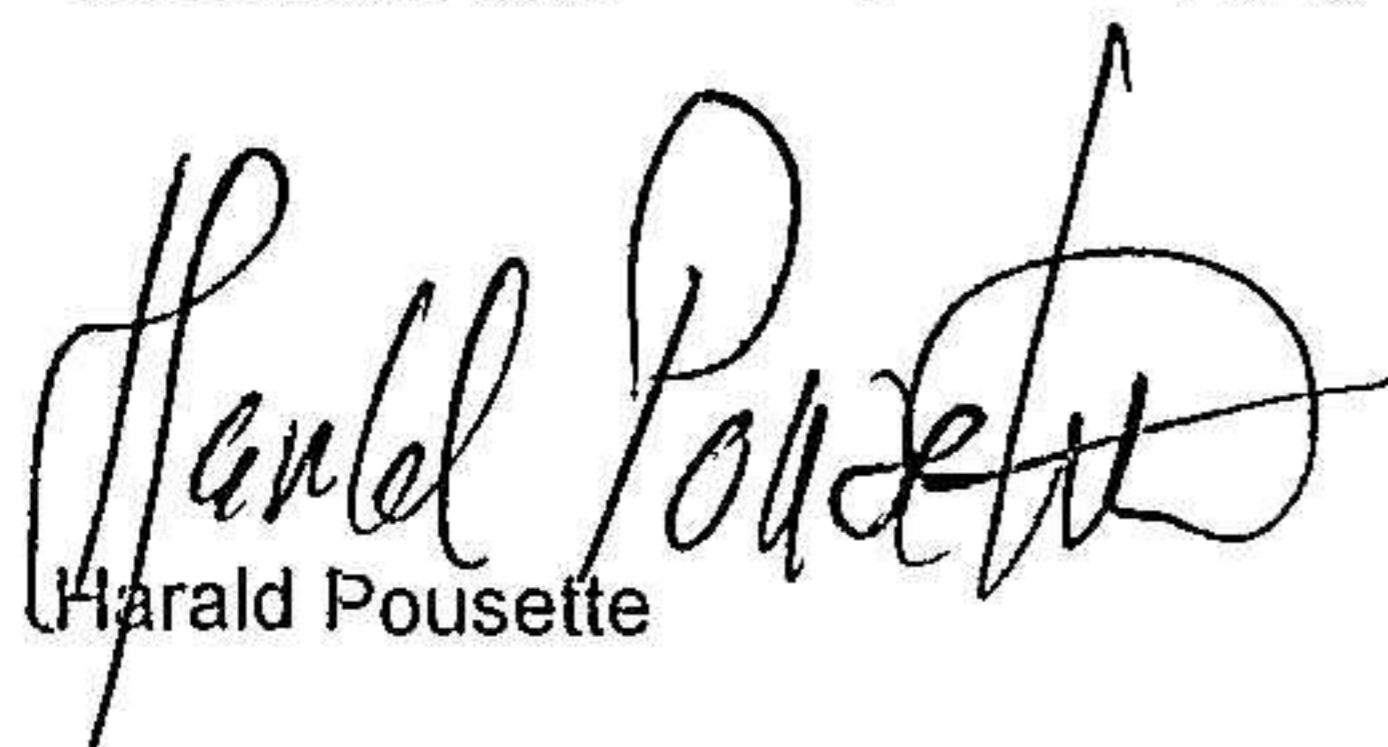
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023-05-16. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15,6 2023


Harald Pousette

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen för Kvalitena Bro-Skällsta AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets verksamhetsår omfattar tiden 2022-01-01--2022-12-31. Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Bolaget är ett dotterbolag som ägs till 100% av Sveavalvet AB, 556061-3118, med säte i Sundsvall.

Finansiering och likviditet

Bolaget har under 2022 upptaget nytt lån från kreditinstitut med 0 mkr (13,6).

Investeringar

Totala investeringar i fastigheten Bro-Skällsta 1:18 under året är 0 (0) tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är från och med 2022-12-01 helägt dotterbolag till Sveavalvet AB. (556061-3118)

EF

Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar koncernen aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020 (10 mån)
Nettoomsättning (tkr)	6 476	5 379	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	1 151	675	-887
Balansomslutning (tkr)	75 236	76 243	64 899
Soliditet (%)	30,1	30,0	36,3
Antal anställda	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	23 021 865
Årets resultat	-429 993
	22 591 872

disponeras så att

i ny räkning överföres	22 591 872
	22 591 872

EF

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3,4	6 476 475	5 378 876
		6 476 475	5 378 876
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 544 567	-1 401 863
Övriga externa kostnader	6	-83 434	-19 685
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	7	-2 230 083	-2 194 669
		-3 858 084	-3 616 217
Rörelseresultat		2 618 391	1 762 659
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 410	3 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 471 233	-1 090 457
Summa resultat från finansiella poster		-1 467 823	-1 087 308
Resultat efter finansiella poster		1 150 568	675 351
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		-734 500	-
Återföring periodiseringsfond		-	1 593 000
Lämnade koncernbidrag		-	-3 800 000
Summa bokslutsdispositioner		-734 500	-2 207 000
Resultat före skatt		416 068	-1 531 649
Skatt på årets resultat	10	-846 061	117 189
Årets resultat		-429 993	-1 414 460

GF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	72 719 251	74 881 457
Maskiner och inventarier	13	433 166	501 043
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	-	392 075
Summa anläggningstillgångar		73 152 417	75 774 575
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	14	1 610 456	-
Övriga kortfristiga fordringar		88	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	270 906	7 437
		1 881 450	7 439
Kassa och bank		201 930	460 618
Summa omsättningstillgångar		2 083 380	468 057
Summa tillgångar		75 235 797	76 242 632

EF

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 25.000 st aktier		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		23 021 865	23 512 671
Fusionsresultat		-	923 654
Årets resultat		-429 993	-1 414 460
		<u>22 591 872</u>	<u>23 021 865</u>
Summa eget kapital		22 616 872	23 046 865
Avsättningar			
Periodiseringsfond		734 500	-
Summa avsättningar		<u>734 500</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	-	5 176 500
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>5 176 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	41 905 200	43 576 950
Leverantörsskulder		205 556	108 355
Skulder till koncernföretag	17	330 000	2 007 987
Skulder till intresseföretag	18	6 210 091	-
Aktuella skatteskulder		917 552	684 647
Övriga kortfristiga skulder		286 885	34 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 029 141	1 606 939
Summa kortfristiga skulder		<u>51 884 425</u>	<u>48 019 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 235 797	76 242 632

EF

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	25 000	24 400 000	-887 329	23 537 671
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-887 329	887 329	0
Fusionsresultat 210108	-	923 654	-	923 654
Årets resultat	-	-	-1 414 460	-1 414 460
Utgående eget kapital, 2021-12-31	25 000	24 436 325	-1 414 460	23 046 865
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25 000	24 436 325	-1 414 460	23 046 865
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-1 414 460	1 414 460	0
Årets resultat	-	-	-429 993	-429 993
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25 000	23 021 865	-429 993	22 616 872

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25.000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

Antal A aktier: 25 000

Antal B aktier: -

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		2 618 391	1 762 659
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		2 230 083	2 417 437
Erlagd ränta		-1 533 534	-828 891
Erhållen ränta		3 410	3 149
Betald inkomstskatt		-221 081	-259 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		3 097 269	3 094 751
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-1 874 011	128 696
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		189 804	79 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 413 062	3 302 983
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-	-393 975
Fusion dotterbolag		-	913 164
Utlåning koncernföretag		-	-2 255 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 735 811
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Amorteringar av lån		-1 671 750	-1 108 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 671 750	-1 108 050
Årets kassaflöde			
		-258 688	459 122
Likvida medel i början av året		460 618	1 497
Likvida medel vid årets slut		201 930	460 618

EF

2023062220715

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 19 april 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett helägt dotterföretag till Sveavalvet AB, 556601-3118, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Övriga externa kostnader

Utgörs av kostnader avseende administration av bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

EF

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

EF

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastighet, byggnad	25 år
Markanläggningar	20 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Maskiner och Inventarier	10 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

EP

Not 3 Intäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	6 476 475	5 378 876
Summa intäkter	6 476 475	5 378 876

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	6 041 722	4 870 417
1 - 5 år	8 469 240	10 491 494
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	14 510 962	15 361 911

Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
El och värmekostnader	1 018 951	630 308
Övriga driftskostnader	194 859	47 482
Underhåll	125 037	517 883
Fastighetsskatt	114 075	114 075
Övriga fastighetskostnader	91 645	92 115
Summa direkta fastighetskostnader	1 544 567	1 401 863

EF

Not 6	Ersättning till revisorer	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-27 000	-11 500
Summa	-27 000	-11 500
Summa revisionskostnader	-27 000	-11 500

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	1,7%	1,9%

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter, övrigt	3 410	3 149
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 410	3 149

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-1 370 655	-985 546
Räntekostnader, koncernföretag	-94 904	-101 500
Övrigt	-5 674	-3 411
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 471 233	-1 090 457

EF

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-453 986	-274 886
Uppskjuten skattefordran underskott avseende ränta	-392 075	392 075
Summa redovisad skatt	-846 061	117 189

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	416 068	-1 531 649
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6)%	-85 710	315 520
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-368 276	-377 278
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	178 948
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	-392 075	-
Summa redovisad skatt	-846 061	117 189

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 203,3 (7,7) procent

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2022	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2021
Differenser avseende:		
Aktiverade underskottsavdrag avseende ränta	-	1 903 279
Summa	0	1 903 279
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skattefordringar	-	392 075
Uppskjutna skatter netto	0	392 075

Avstämning av uppskjutna skatter

	2022	2021
Ingående balans	392 075	0
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-392 075	392 075
Skattekostnad/intäkt redovisade i eget kapital	-	-
Utgående balans	0	392 075

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

EF

Not 11 **Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster i balansräkningen förutom eget kapital klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 12 **Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 913 513	0
Inköp	-	393 975
Övertaget anskaffningsvärde vid fusion	-	15 487 681
Övervärde vid fusion	-	62 031 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 913 513	77 913 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 032 056	0
Övertagna avskrivningar vid fusion	-	-913 219
Årets avskrivning	-378 666	-369 502
Årets avskrivning övervärde vid fusion	-1 783 540	-1 749 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 194 262	-3 032 056
Utgående redovisat värde	72 719 251	74 881 457

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 81,5 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan.

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	5,9%
Kalkyiränta, %	8,2%
Långsiktig vakans, %	5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedöms av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av liknande objekt.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

GF

Not 13 Maskiner och inventarier		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	678 767	0
Övertaget anskaffningsvärde vid fusion	-	678 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 767	678 767
Ingående ackumulerade avskrivningar	-177 724	0
Övertagna avskrivningar vid fusion	-	-111 334
Årets avskrivning	-67 877	-66 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 601	-177 724
Utgående redovisat värde	433 166	501 043

Not 14 Hyresfordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	1 610 456	-
Avsättning för osäkra fordringar	-	-
Summa	1 610 456	0
Säkerheter för fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för fordringar	-	-
Summa	-	-

Säkerheterna består av bankgarantier, garantiförpliktelser, egendomsinteckningar samt fastighetsinteckningar.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2022	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 610 456	-	1 610 456
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
Summa	1 610 456	0	1 610 456

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 636	-
Upplupna hyresintäkter	227 276	-
Övrigt	18 994	7 437
	270 906	7 437

Not 16 Räntebärande lån		
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	-	5 176 500
Summa långfristiga skulder	0	5 176 500
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	41 905 200	43 576 950
Summa kortfristiga skulder	41 905 200	43 576 950
Lånebelopp	41 905 200	48 753 450

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	5 176 500
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	5 176 500

EP

Not 17	Skulder till koncernföretag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2 007 987	5 267 987
Tillkommande skulder	-	-
Avgående skulder	-1 677 987	-3 260 000
Utgående balans	330 000	2 007 987

Not 18	Skulder till intresseföretag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	0	0
Tillkommande skulder	6 210 091	-
Avgående skulder	-	-
Utgående balans	6 210 091	0

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 804 336	1 305 843
Upplupna räntekostnader	5 352	162 557
Övriga poster inklusive upplupet revisionsarvode	219 453	138 539
Summa	2 029 141	1 606 939

Not 20	Ställda säkerheter	
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 580 000	44 580 000
	44 580 000	44 580 000

Not 22	Koncernuppgifter	
Kvalitena Bro-Skällsta AB är dotterföretag till Sveavalvet AB, 556061-3118 med säte i Sundsvall.		

Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.		

EF

20230622220726

Not 24 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

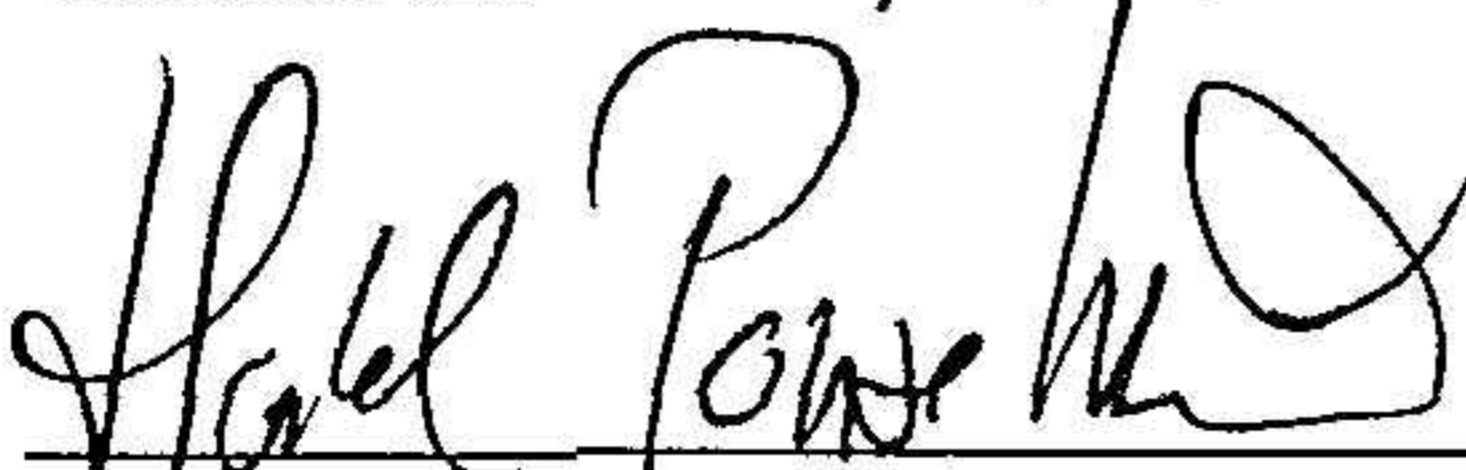
Balanserad vinst	23 021 865
Årets vinst	-429 993
	<hr/>
	22 591 872

Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning	22 591 872
	<hr/>
	22 591 872

EF

Stockholm den 27, 4 2023.


Harald Pousette


Martin Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12, 5 2023.

Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Bro-Skällsta AB
Org.nr 559248-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Bro-Skällsta AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Bro-Skällsta ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena Bro-Skällsta 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 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 revisions sed 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 Kvalitena Bro-Skällsta AB för räkenskapsåret 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 Kvalitena Bro-Skällsta 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.

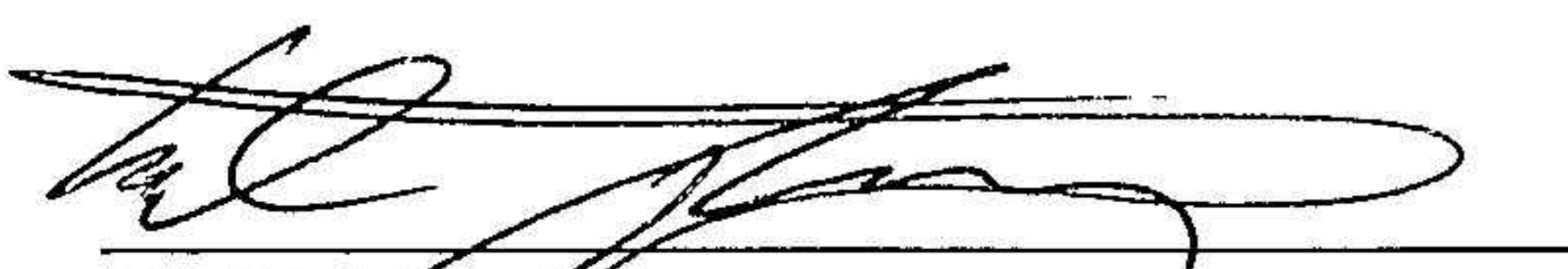
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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.

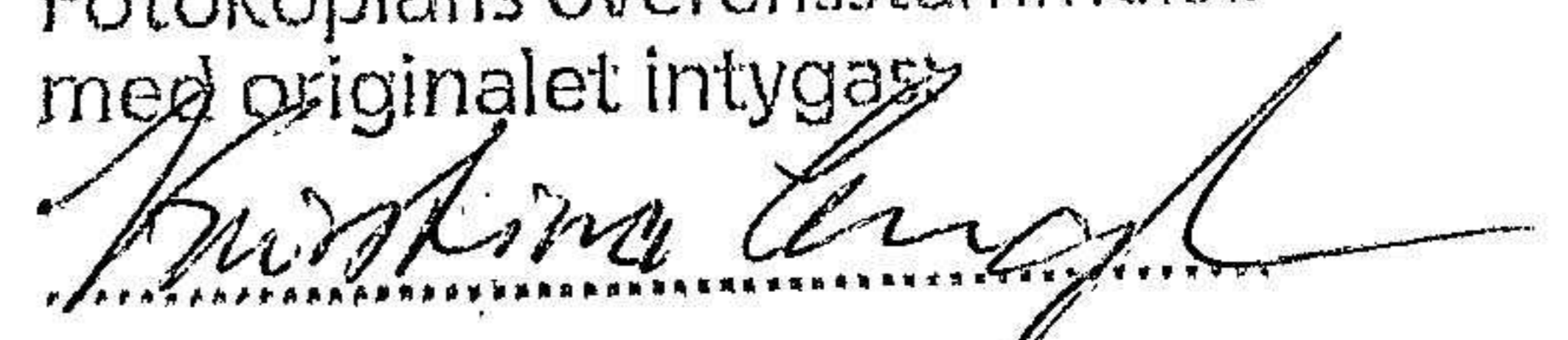
Eskilstuna den 12 maj 2023

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



Kristina Englund