

# Årsredovisning

för

## KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB

559312-9579

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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

för

## **KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB**

559312-9579

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för KvB Karlskrona Rapphönan 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget äger och förvaltar bostadsfastigheter i Karlskrona.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (9 mån)
Nettoomsättning	1 805	839
Resultat efter finansiella poster	-485	-263
Soliditet (%)	0,8	0,8

Förändringen i nettoomsättningen mellan 2021-2022 beror på att verksamheten bedrivits under hela året 2022 jämfört med 6 månader året innan.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	500 000	-291 709	233 291
Balanseras i ny räkning		-291 709	291 709	0
Erhållna aktieägartillskott		500 000		500 000
Årets resultat			-475 359	-475 359
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>708 291</b>	<b>-475 359</b>	<b>257 932</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	708 291
årets förlust	-475 359
	<b>232 932</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	232 932
	<b>232 932</b>

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

2023070416504

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-04-19  
-2021-12-31  
(9 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 805 109

839 133

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 805 109**

**839 133**

### Rörelsekostnader

Driftkostnader

-1 334 445

-428 054

Övriga externa kostnader

-28 497

-61 582

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-547 040

-279 064

**Summa rörelsekostnader**

**-1 909 982**

**-768 700**

**Rörelseresultat**

**-104 873**

**70 433**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

35

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-380 521

-333 664

**Summa finansiella poster**

**-380 486**

**-333 664**

**Resultat efter finansiella poster**

**-485 359**

**-263 231**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-18 000

0

Förändring av periodiseringsfonder

28 000

-28 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**10 000**

**-28 000**

**Resultat före skatt**

**-475 359**

**-291 231**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

-478

**Årets resultat**

**-475 359**

**-291 709**

2023070416505

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

30 341 971

30 720 936

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**30 341 971**

**30 720 936**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

0

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**30 341 971**

**30 720 936**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

322 978

303 518

Fordringar hos koncernföretag

712 000

500 000

Övriga fordringar

46 762

42 790

Förutbetalda kostnader

22 305

27 191

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 104 045**

**873 499**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

343 946

667 217

**Summa kassa och bank**

**343 946**

**667 217**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 447 991**

**1 540 716**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**31 789 962**

**32 261 652**

2023070416506

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		708 291	500 000
Årets resultat		-475 359	-291 709
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>232 932</b>	<b>208 291</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>257 932</b>	<b>233 291</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	28 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>28 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	19 228 360	19 631 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 228 360</b>	<b>19 631 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	402 820	402 820
Leverantörsskulder		35 378	105 691
Skulder till koncernföretag		11 209 932	10 957 488
Skatteskulder		115 403	335 045
Övriga skulder		0	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 137	488 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 303 670</b>	<b>12 369 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 789 962</b>	<b>32 261 652</b>

2023070416507

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats utifrån de överenskomna marknadsvärden som förelåg vid tidpunkten för förvärvet av dotterföretaget, samt med hänsyn tagen till den tid som förflutit mellan förvärvstillfället och fusionsdagen. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet har värderats till bokfört värde.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 639 549	0
Inköp	168 075	0
Genom fusion	0	31 639 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 807 624</b>	<b>31 639 549</b>
Ingående avskrivningar	-918 613	0
Genom fusion	0	-639 549
Årets avskrivningar	-547 040	-279 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 465 653</b>	<b>-918 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 341 971</b>	<b>30 720 936</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	0	18 906 834
Genom fusion	0	-18 906 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 095 000	11 710 000
	<b>20 095 000</b>	<b>11 710 000</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 19 631 180 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 228 360	19 631 180
	<b>19 228 360</b>	<b>19 631 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	402 820	402 820
	<b>402 820</b>	<b>402 820</b>

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

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

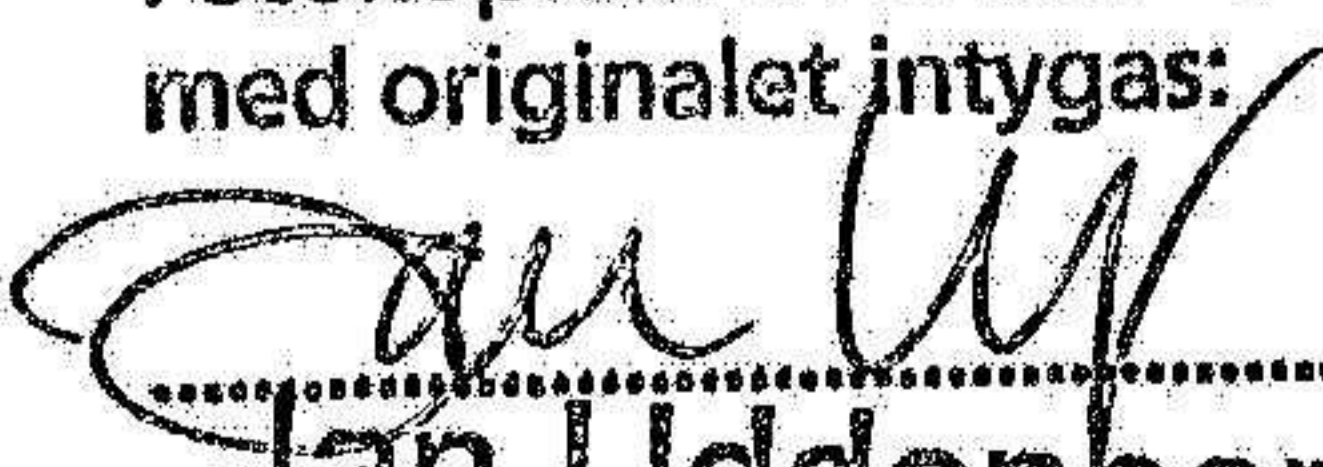
Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gösta Carlberg

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  
070-035 3699

## Deltagare

**KVB KARLSKRONA RAPPHÖNAN FÖRVALTNING AB** 559312-9579 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 13:28:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Datum

Gösta Carlberg

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-16 08:51:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

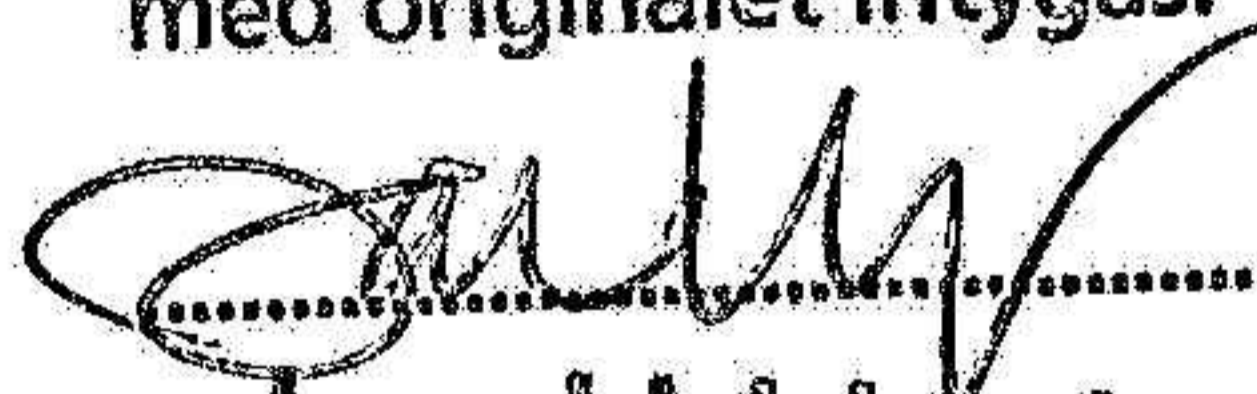
Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Jan Uddenberg

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB, org.nr 559312-9579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KvB Karlskrona Rapphönan 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.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

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 08:51:38 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Jan Uddenberg