ank=20250701:20250703043800

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ)

556931-7703

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2025

Jan Uddenberg

ank=20250701-20250703043831

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ)

556931-7703

Räkenskapsåret

2024

ank=20250703043382

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Moderbolaget Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvalitetsbostäders investeringar i fastighetsbeståndet de senaste åren har under 2024 gett resultat, med värdeökningar på drygt 21 mkr. Investeringarna avser renoveringar i form av ytskikts- och badrumsrenoveringar, men framförallt åtgärder för att minska energiförbrukningen genom tilläggsisolering av fasad och vind samt byte till mer energieffektiva fönster.

Under året har vi även börjat se indikationer på att bostads- och fastighetsmarknaden håller på att återhämta sig. Bland annat genom försäljningarna av de återstående lägenheterna i bostadsrättsprojektet Prinsen, samt genom försäljningen av en av bolagets fastigheter i Karlskrona.

Ägarförhållanden

Bolagets 4 300 000 st A-aktier, med sammanlagt 43 000 000 röster, ägs till lika delar av KB Kvalitétsbostäder AB och Celestial Sp. z.o.o. Bolagets 1 394 st B-aktier, med totalt 1 394 röster, utgör mindre än tio procent av det totala antalet andelar och röster i bolaget och är utspritt på övriga aktieägare.

ank=20250701-20250703043383

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021***
Nettoomsättning	36 395	36 457	44 381	51 985
Resultat före skatt	23 810	-8 010	8 074	-1 504
Balansomslutning	316 479	322 297	359 984	274 219

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021***
Nettoomsättning	9 584	10 755	12 326	17 684
Resultat efter finansiella poster	21 521	-40 698	21 328	24 290
Balansomslutning	137 431	108 637	142 921	156 250

* Jämförelsetalen för 2021 avser koncernens och moderbolagets tidigare tillämpade redovisningsprinciper K3 och har inte räknats om till IFRS.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska risker
Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän och regional konjunkturutveckling. Faktorer som i sin tur påverkar efterfrågan av Kvalitetsbostäders bostäder och lokaler, samt värdet på fastigheterna.

Ovanstående risker hanteras genom att koncentrera verksamheten till större, attraktiva orter där Kvalitetsbostäder har god lokalkännedom, samt genom aktiv förädling av fastighetsbeståndet, vilket bedöms minska risken på lång sikt.

Hyresintäkter och hyresförluster till följd av vakanser
Hyresintäkter utgör Kvalitetsbostäders huvudsakliga löpande intäkter, vilka ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Hyresnivåerna och hyresgästernas förmåga att betala hyran är därför av stor vikt för koncernen.

Merparten av Kvalitetsbostäders hyresgäster utgörs av privatpersoner som hyr bostäder i attraktiva lägen på större orter, vilket minskar risken för vakanser samt innebär en naturlig riskspridning då beroendet av en enskild hyresgäst minskar. Kvalitetsbostäder arbetar i nära relation med hyresgästerna för att möta deras behov och erbjuda en boendeprodukt med god efterfrågan.

Projektrisker och arbetsmiljörisker
Projektrisker innefattar bland annat risker i förvärv, bygglovsprocesser och projektering där bristande prognoser, kalkyler och utförande kan leda till felaktiga beslut och projektförluster.

Byggarbetsplatser utgör en risk för olyckor som i värsta fall kan leda till dödsfall. Förutom den mänskliga tragedin kan sådana händelser leda till stora problem för koncernens verksamhet. Kvalitetsbostäder är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt, där uppdragstagarna ansvarar för arbetsmiljöansvaret. Arbetsmiljörisker hanteras i projekt vid projekterings-, planerings- och byggmöten.

Organisatoriska risker
Kvalitetsbostäders organisation består av ett litet antal medarbetare och skulle nyckelpersoner lämna sin anställning skulle det kunna påverka verksamheten negativt. Kvalitetsbostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda möjligheter till stor delaktighet och personlig och karriärmässig utveckling där initiativtagande och ambition premieras.

Bristfälliga rutiner, kontroller eller direkta oegentligheter kan påverka Kvalitetsbostäder negativt. Kvalitetsbostäder har tydliga attestrutiner och fortlöpande uppföljning för att minska risken för ekonomisk brottslighet.

ank=20250701-20250707030438384

Skatter och ändrad lagstiftning
Kvalitetsbostäder påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetskatt, stämpelskatt och moms, vilka i sin tur påverkas av förändringar av politiska beslut, lagstiftning eller dess tolkningar. Kvalitetsbostäder hanterar dessa risker genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omotiverat riskfyllda affärsupplägg.

Förändringar i annan lagstiftning, rättspraxis eller reglering, exempelvis avseende hyres-, förvärvs-, och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ha negativ inverkan på Kvalitetsbostäders verksamhet, finansiella ställning och resultat. Kvalitetsbostäder hanterar detta genom att följa gällande förordningar, föreskrifter och myndighetsbeslut. Vid osäkerhet anlitas externa konsulter för vägledning.

Finansiella riskfaktorer
Kvalitetsbostäders verksamhet är beroende av extern finansiering vilket medför en exponering för finansiella risker. För det fall Kvalitetsbostäder inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgången av löptiden, eller om sådan finansiering endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor, kan det äventyra verksamheten eller medföra ökade kostnader och minskade intäkter. Not 3 Finansiell riskhantering beskriver hur Kvalitetsbostäder arbetar för att hantera dessa risker.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	100 185 504
årets vinst	22 640 603
	122 826 107
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0,42 kr per aktie)	1 806 585
i ny räkning överföres	121 019 522
	122 826 107

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

ank=20250701-20250707030438S

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	4, 5	36 395	36 457
Övriga rörelseintäkter		835	1 139
		37 230	**37 596**
Entreprenadkostnader	6	-15 012	-22 902
Fastighetskostnader	7	-5 632	-5 309
Övriga externa kostnader	8, 9	-7 513	-10 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	-30
Rörelseresultat före värdeförändringar		**9 043**	**-1 034**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		21 316	3 665
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**30 359**	**2 631**
Finansiella intäkter	10	1 518	542
Finansiella kostnader	10	-8 067	-11 182
Finansnetto		**-6 549**	**-10 640**
Resultat före skatt		**23 810**	**-8 009**
Inkomstskatt	11	3 774	-2 225
Årets resultat		**27 584**	**-10 234**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		27 584	-10 234

Övrigt totalresultat

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250701:20250703043865

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	294 500	291 000
Inventarier	13	30	60
Pågående nyanläggningar och förskott	14	2 826	5 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav		175	15
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	5 721	5 759
Summa anläggningstillgångar		**303 252**	**301 933**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	16	0	7 005
Kundfordringar	17	8 116	4 034
Övriga fordringar	18	828	3 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 537	749
Likvida medel	20	1 746	5 216
Summa omsättningstillgångar		**13 227**	**20 364**
SUMMA TILLGÅNGAR		**316 479**	**322 297**

ank=20250701:20250703043387

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	516	516
Övrigt tillskjutet kapital	21	1 075	950
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		138 475	115 021
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**140 066**	**116 487**
Summa eget kapital		**140 066**	**116 487**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22, 23	55 505	138 589
Uppskjutna skatteskulder	24	4 447	8 221
Summa långfristiga skulder		**59 952**	**146 810**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	107 400	42 066
Leverantörsskulder		671	2 258
Aktuella skatteskulder		0	153
Övriga skulder		3 534	7 293
Avräkning pågående bostadsrättsprojekt		0	1 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	4 856	5 663
Summa kortfristiga skulder		**116 461**	**59 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**316 479**	**322 297**

ank=20250701:20250703043888

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**3 950**	**130 520**	**134 520**
Årets resultat tillika totalresultat			-10 234	-10 234
Summa totalresultat			**-10 234**	**-10 234**
Transaktioner med aktieägare				
Fondemission	466		-466	0
Återbetalning villkorat aktieägartillskott		-3 000		-3 000
Utdelning			-4 800	-4 800
Summa transaktioner med aktieägare	**466**	**-3 000**	**-5 266**	**-7 800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**516**	**950**	**115 020**	**116 486**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**516**	**950**	**115 020**	**116 486**
Årets resultat tillika totalresultat			27 584	27 584
Summa totalresultat			**27 584**	**27 584**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission		125		125
Utdelning			-4 129	-4 129
Summa transaktioner med aktieägare		**125**	**-4 129**	**-4 004**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**516**	**1 075**	**138 475**	**140 066**

Utav det belopp som redovisas som Övrigt tilskjutet kapital avser 950 tkr (950 tkr) villkorade aktieägartillskott.

ank=20250707030438 9

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar		30 359	2 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	-22 370	-3 635
Erhållen ränta		624	487
Erlagd ränta		-8 135	-8 172
Betald inkomstskatt		-153	-69
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**325**	**-8 759**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projektfastigheter		7 005	9 318
Förändring nettoskuld sålda lägenheter		-3 178	-4 249
Förändring kundfordringar		-4 082	-806
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		798	-2 298
Förändring leverantörsskulder		-1 587	1 454
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-3 713	-345
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 432**	**-5 685**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av / investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 826	-5 885
Försäljning av förvaltningsfastigheter		24 000	34 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-175	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		38	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**21 037**	**28 634**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		125	0
Upptagna lån	23	3 000	6 000
Amortering av lån	23	-17 572	-27 679
Utbetald utdelning		-5 629	-4 800
Återbetalda aktieägartillskott		0	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-20 076**	**-29 479**
Årets kassaflöde		**-3 471**	**-6 530**
Likvida medel vid årets början		5 216	11 746
Likvida medel vid årets slut	20	**1 745**	**5 216**

ank=20250701-20250703043390

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	4	9 584	10 755
Övriga rörelseintäkter		798	527
		10 382	**11 282**
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader	6	-7 858	-9 976
Övriga externa kostnader	8, 9	-8 268	-9 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	-30
Övriga rörelsekostnader		-32	-32
		-16 188	**-19 551**
Rörelseresultat		**-5 806**	**-8 269**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	27 535	-32 566
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	32	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240	-1
		27 327	**-32 429**
Resultat efter finansiella poster		**21 521**	**-40 698**
Bokslutsdispositioner	28	1 120	15 970
Resultat före skatt		**22 641**	**-24 728**
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		**22 641**	**-24 728**

Övrigt totalresultat

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas inom övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250701-20250703043911

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	30	60
Summa materiella anläggningstillgångar		**30**	**60**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	128 008	77 980
Andra långfristiga värdepappersinnehav		175	0
Andra långfristiga fordringar		85	123
Summa finansiella anläggningstillgångar		**128 268**	**78 103**
Summa anläggningstillgångar		**128 298**	**78 163**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 006	272
Fordringar hos koncernföretag		1 607	26 755
Övriga kortfristiga fordringar		281	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 002	245
Summa kortfristiga fordringar		**8 896**	**27 358**
Kassa och bank	20	237	3 116
Summa omsättningstillgångar		**9 133**	**30 474**
SUMMA TILLGÅNGAR		**137 431**	**108 637**

ank=20250701;20250703043922

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	516	516
Summa bundet eget kapital		**516**	**516**
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		125	0
Balanserad vinst		100 186	129 043
Årets resultat		22 641	-24 728
Summa fritt eget kapital		**122 952**	**104 315**
Summa eget kapital		**123 468**	**104 831**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415	1 790
Skulder till koncernföretag		12 659	0
Övriga kortfristiga skulder		551	1 533
Upplupna kostnader		338	483
Summa kortfristiga skulder		**13 963**	**3 806**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**137 431**	**108 637**

ank=20250701;20250703043393

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**0**	**124 372**	**12 937**	**137 359**
Överfört i ny räkning			12 937	-12 937	0
Årets resultat tillika totalresultat				-24 728	-24 728
Transaktioner med aktieägare					
Fondemission	466		-466		0
Utdelning			-4 800		-4 800
Återbetalning villkorat aktieägartillskott			-3 000		-3 000
Summa transaktioner med aktieägare	**466**	**0**	**-8 266**		**-7 800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**516**	**0**	**129 043**	**-24 728**	**104 831**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**516**	**0**	**129 043**	**-24 728**	**104 831**
Överfört i ny räkning			-24 728	24 728	
Årets resultat tillika totalresultat				22 641	22 641
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission		125			125
Utdelning			-4 129		-4 129
Summa transaktioner med aktieägare		**125**	**-4 129**		**-4 004**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**516**	**125**	**100 186**	**22 641**	**123 468**

Utav det belopp som redovisas som Balanserat resultat avser 950 tkr (950 tkr) villkorade aktieägartillskott.

ank=20250703:20250703043941

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-5 806	-8 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	30	30
Erhållen ränta		32	138
Erlagd ränta		-240	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-5 984**	**-8 102**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 734	-86
Förändring av kortfristiga fordringar		3 839	8 794
Förändring av leverantörsskulder		-1 375	1 438
Förändring av kortfristiga skulder		10 966	1 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 712**	**3 110**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-175	0
Försäljningar och amorteringar av finansiella anläggningstillgångar		88	64
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-87**	**64**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		125	0
Utbetald utdelning		-5 629	-5 800
Återbetalt aktieägartillskott		0	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 504**	**-8 800**
Årets kassaflöde		**-2 879**	**-5 626**
Likvida medel vid årets början		3 116	8 742
Likvida medel vid årets slut	20	**237**	**3 116**

ank=20250703043955

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ), organisationsnummer 556931-7703 samt dess dotterföretag. Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Stationsvägen 40, 141 40 Huddinge. Koncernens och moderbolagets huvudinriktning omfattar uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahållande av teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har den 14 maj 2025 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper
Väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättat anges nedan. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgift inom parentes avser jämförelseperiod.

Grunder för rapportens upprättande
Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter långfristiga värdepappersinnehav och derivatinstrument (ränteswappar), vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget tillämpar samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. För upplysning kring de fall som moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen, se avsnitt "Moderföretagets redovisningsprinciper".

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2 "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål."

Nya IFRS-regler som ännu inte börjat tillämpas
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2024 och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

ank=20250703043

Grunder för konsolidering
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka koncernen direkt eller indirekt utövar ett bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen har kontroll över ett företag, exponeras för, eller har rätten till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. Normalt bygger bestämmande inflytande och därmed intagandet i koncernredovisningen på ägande som följer med ett aktie- eller andelsinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande kan även uppstå på andra grunder. En individuell bedömning görs huruvida bestämmande inflytande föreligger. Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Kvalitetsbostäder ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen (beställare). Slutkunden förvärvar en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Mot bakgrund av att Kvalitetsbostäder har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram tills den tidpunkt då försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter under motsvarande period. Se intäktsavsnitt nedan för mer information.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företags eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden pa förvarvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Transaktionskostnader läggs till och eventuell erhållen skatterabatt för uppskjuten skatt minskar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfallet redovisas rabatten for uppskjuten skatt i resultaträkningen och vid försäljning av tillgången redovisas eventuell lämnad skatterabatt i rearesultatet.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till koncernens rapporteringsvaluta baserat på transaktionsdagens valutakurs. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisning av intäkter
Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hyresintäkter
Hyresavtalen avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Avisering sker i förskott och hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Kvalitetbostäders sida.

ank=20250703043971;20250703043971

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, el, vatten, avfall m.m. Kvalitetsbostäders bedömning är att koncernen, i sin roll som fastighetsägare, i huvudsak agerar huvudman, och inte agent, för extratjänsterna. Eventuella serviceintäkter som inkluderas i faktureringen bedöms ej vara av väsentlig karaktär för koncernen.

Intäkter från projektutveckling av bostäder som bostadsrätter
Intäkter och resultat för projektutveckling av bostäder som bostadsrätter redovisas vid en viss tidpunkt, när slutkunden tillträder och får kontroll över bostaden. Vid denna tidpunkt infaller också koncernens rätt till betalning för respektive bostad.

Den redovisade intäkten baseras på sålda bostäders andel av den totala beräknade intäkten enligt den ekonomiska planen, ökat med eventuella prisökningar från genomförda försäljningar och minskat med eventuella prissänkningar (såväl faktiska som befarade) i den period de uppstår, och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad.

Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, vilket normalt inträffar på tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen.

Den realiserade värdeförändringen hos sålda förvaltningsfastigheter beräknas som skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna sålts för. Tidigare års samlade orealiserade värdeförändringar synliggörs inte i den realiserade värdeförändringen, då de ingår i fastigheternas verkliga värde vid försäljningen.

Leasing
Koncernen agerar både som leasegivare och leasetagare. För mer information som leasetagare se avsnitt Redovisning av intäkter.

När ett avtal ingås görs en bedömning om avtalet är eller innehåller ett leasingavtal. Koncernen som leasetagare redovisar en nyttjanderätt (tillgång) och leasingskuld (skuld) hänförligt till leasingavtal den dagen den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen undantaget korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Vid anskaffningstillfället värderas leasingskulden till nuvärdet av återstående leasingbetalningar. Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt, tillämpas koncernens marginella låneränta. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde som motsvarar leasingskulden justerat för eventuella förutbetalda leasingavgifter. Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Koncernen tillämpar enligt ovan beskrivning undantaget i IFRS 16 som innebär att leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde inte redovisas som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre utan köpoption.

Inkomstskatt
Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt.

ank=20250703043981:20250703043981

Aktuell skatt
Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder nettoredovisas när det föreligger en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader
Lånekostnader som är hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period som lånekostnaderna uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter inkluderas i tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast. Detta anses som lämpligt endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultatet i den period då de uppkommer.

Avskrivningar görs linjärt enligt systematiska planer över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Inventarier skrivs av linjärt över fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av

ank=20250701:20250703043999

varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter görs årsvis. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början. Om förvaltningsfastigheter förvärvats beräknas orealiserade värdeförändringar utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningsvärdet under perioden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Varulager

Projektfastigheter
Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificerats som projektfastigheter och utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem och de säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Projektfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager och redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Projektfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde eller finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Vid det första redovisningstillfället redovisar koncernen en finansiell tillgång till verkligt värde plus, i de fall tillgången inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av den finansiella tillgången. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen. Efterföljande

20250701-20250703 04400

värdering av investeringar i skuldinstrument är beroende av koncernens affärsmodell för att hantera tillgången och tillgångens typiska kassaflöden.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter.

Koncernens finansiella tillgångar klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna likvida medel, lånefordringar, kundfordringar samt upplupna intäkter och övriga kortfristiga fordringar till den del de avser finansiella instrument.

Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen
Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Koncernens finansiella tillgångar klassificerade och värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen värderar de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Vid beräkning av förväntade kreditförluster tillämpas den förenklade metoden. Metoden baseras på historisk kreditförlustnivå kombinerat med aktuell och framåtblickande information. Kreditförlusterna har historiskt inte varit väsentliga.

Finansiella skulder - klassificering och värdering
Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorierna finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde
Vid det första redovisningstillfället värderar koncernen en finansiell skuld till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförbara till den finansiella skulden. Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernens finansiella skulder klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna upplåning (skulder till kreditinstitut), leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder till den del de avser finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Vid det första redovisningstillfället värderar koncernen en finansiell skuld till verkligt värde. Transaktionskostnader för finansiella skulder värderade till verkligt värde kostnadsförs i koncernens resultaträkning. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av derivatinstrument i form av ränteswappar.

ank=20250701-20250707030440l

Bortbokning av finansiella skulder
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i koncernens resultaträkning. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i koncernens resultaträkning. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Upplåning (skulder till kreditinstitut)
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i koncernens resultaträkning. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Lämnad utdelning
Utdelningar redovisas som en skuld efter det att års- eller bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda
Koncernen har inga anställda. All personal är anställd och hyrs in från företag utanför koncernen. För mer information se not 9 och 32.

Transaktioner med närstående
Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplysningar ges om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Eventualförpliktelser
Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom

ank=20250701-20250703044402

Kvalitetsbostäders kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer
De finansiella rapporterna innehåller en resultaträkning, rapport över totalresultat, balansräkning, kassaflödesanalys samt en rapport över förändringar i eget kapital. Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen. För moderbolaget redovisas eget kapital uppdelat i fritt respektive bundet eget kapital.

Andelar i koncernföretag
Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln i RFR 2, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. En bedömning görs av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar i stället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument p.3-10). Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.
Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Lånekostnader
I moderbolaget kostnadsförs samtliga lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer, vilket skiljer sig från koncernen i den mån lånekostnader är hänförliga till kvalificerade tillgångar och då aktiveras som en del av anskaffningsvärdet när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp.

Leasing
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

ank=20250701-20250703044403

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 12 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Not 3 Finansiell riskhantering

Kvalitetsbostäder är genom sin verksamhet utsatt för olika finansiella risker, såsom refinansieringsrisk, likviditetsrisk, olika marknadsrisker (prisrisk och ränterisk) och kreditrisk.

Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:
- Säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- Hantera finansiella risker
- Tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering

Marknadsrisk
Marknadspriset på fastigheter och bostadsrätter påverkar Kvalitetsbostäders försäljning samt värdet av förvaltningsfastigheterna. Över tid bedömer Kvalitetsbostäder dock att priserna kommer att fortsätta öka, minst i nivå med inflationen.

Ränterisk
Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Kvalitetsbostäders finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, upplåning från banker samt kassaflöde från den operativa verksamheten.

Den räntebärande upplåningen medför en exponering för ränterisk, vilken hanteras genom en kombination av bundna räntor och ränteswappar för delar av upplåningen. Lånens räntevillkor löper dock ut periodvis och exponeras därmed för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras. Tidpunkterna för räntevillkorsändring är därför utspridda över tiden för att minimera att en alltför står del av räntevillkoren löper ut samtidigt.

Kreditrisk
Kreditrisk avser risken att en kund eller annan motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust.

ank=20230703044044

Kreditrisken begränsas genom att koncernen endast samarbetar med banker och kreditinstitut med hög kreditrating samt att betalningsförmågan hos nya hyresgäster utvärderas innan hyresavtal ingås. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Koncernen hanterar risken genom att regelbundet följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att säkerställa att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten.

Kapitalrisk
Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernes förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta generera avskastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapital nere.

Kvalitetsbostäder bedömer främst kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2023 uppgick belåningsgranden till 61%, beräknat som upplåning från banker i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2022 uppgick belåningsgraden till 62%.

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser.

Upplåningen från kreditinstitut innehåller åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Kvalitetsbostäder att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. Om Kvalitetsbostäder skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

Krediterna har varierande löptider, varav en del formellt är korta. Avsikten är att de förlängs fortlöpande. I dagsläget finns det inte någon indikation på att det inte skulle vara möjligt att förlänga krediterna.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, diskonterade kassaflödena.

ank=20250701;20250703044405

Skuldförfallostruktur
Koncernen

2024-12-31

	Mindre än 1 år	Mellan 1 - 2 år	Mellan 2 - 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	107 400	55 505	0	0
Leverantörsskulder och andra skulder	2 673	0	0	1 585
	110 073	**55 505**	**0**	**1 585**

2023-12-31

	Mindre än 1 år	Mellan 1 - 2 år	Mellan 2 - 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	41 025	117 231	22 399	0
Leverantörsskulder och andra skulder	8 011	491	0	2 504
	49 036	**117 722**	**22 399**	**2 504**

Känslighetsanalys ränterisk
På bokslutsdagen den 31 december 2024 hade koncernen räntebärande skulder med rörlig ränta om sammanlagt 7,7 mkr. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 0,1 mkr.

Not 4 Intäkternas fördelning

Koncernen

	2024	**2023**
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	18 217	17 186
Intäkter sålda lägenheter	11 735	17 964
Entreprenadarbeten	5 598	693
Övrigt	845	613
	36 395	**36 456**
Hyresintäkternas fördelning		
Hyra bostäder	14 220	13 382
Hyra kontor och lokaler	3 774	3 683
Övriga objekt	223	121
	18 217	**17 186**

Moderbolaget

	2024	**2023**
Nettoomsättning		
Entreprenadarbeten	8 743	10 141
Övrigt	840	614
	9 583	**10 755**

ank=20250701-20250703044406

Not 5 Förfallostruktur hyresavtal och avtalade framtida hyresintäkter

Koncernen

Förfalloår	Årshyra, tkr	Andel %	Area, kvm	Antal avtal
2025	1 210	43	628	4
2026	542	19	575	5
2027	202	7	153	2
2028	252	9	131	1
2029	0	0	0	0
>2029	600	21	274	1
	2 806	**100**	**1 761**	**13**

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr
Avtalade hyresintäkter år 1	3 250
Avtalade hyresintäkter år 2	1 633
Avtalade hyresintäkter år 3	1 077
Avtalade hyresintäkter år 4	852
Avtalade hyresintäkter år 5	600
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	1 700
	9 112

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

Avtalade framtida hyresintäkter avser odiskonterade belopp.

Not 6 Entreprenadkostnader

Koncernen

	2024	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	6 982	11 695
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	8 030	11 207
	15 012	**22 902**

Moderbolaget

	2024	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	7 946	8 438
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	0	1 538
	7 946	**9 976**

ank=20250703044407

Not 7 Fastighetskostnader
Koncernen

	2024	2023
El- och uppvärmningskostnader	1 834	1 983
Vatten och avlopp	826	708
Renhållning och avfallshantering	386	563
Fastighetsskatt	483	529
Försäkring	264	247
Övriga fastighetskostnader	1 839	1 279
	5 632	**5 309**

Not 8 Arvode till revisorer
Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	372	288
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	12	0
Skatterådgivning	6	0
Övriga tjänster	291	89
	680	**377**

Moderbolaget

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	372	288
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	12	0
Skatterådgivning	6	0
Övriga tjänster	291	89
	680	**377**

ank=20250701;20250703044408

Not 9 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	**2023**
Arvoden till styrelsen		
Jakub Tomaszunas	0	0
Gösta Carlberg	0	0
Jan Uddenberg	0	0
	0	**0**
Sociala kostnader för styrelsen	0	0
	0	**0**
Summa	**0**	**0**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. All personal som arbetar i bolaget hyrs in via närstående bolag. För mer information, se Not 32 Transaktioner med närstående.

Avtal om avgångsvederlag
Det förekommer inga avtal om avgångsvederlag mellan bolaget och dess VD eller ledande befattningshavare.

Moderbolaget
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Koncernen

	2024	**2023**
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	679	542
Värdeförändring derivatinstrument	839	0
	1 518	**542**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-8 067	-8 378
Värdeförändring derivatinstrument	0	-2 804
	-8 067	**-11 182**

ank=20250703044409;701;20250703044409

Moderbolaget

	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	32	138
	32	**138**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-240	-1
	-240	**-1**

Not 11 Inkomstskatt

Koncernen

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt	3 774	-2 225
	3 774	**-2 225**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	23 810	-8 009
	23 810	**-8 009**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	-4 905	1 650
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	1 277	1 408
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-841	-8 981
Effekt av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	2 459	1 274
Förändring skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	5 784	2 424
	3 774	**-2 225**

Moderbolaget

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**22 641**	**-24 728**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	-4 664	5 094
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	5 672	824
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-62	-7 558
Utnyttjat skattemässigt underskott från tidigare år	-946	1 640
	0	**0**

ank=20250703044110

Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	291 000	321 050
Omklassificeringar	5 100	0
Fastighetsförsäljningar	-24 000	-34 500
Orealiserade värdeförändringar	22 400	4 450
	294 500	**291 000**

Koncernen har ställt förvaltningsfastigheter som säkerhet för upplåningen. För ytterligare upplysningar se not 33 Ställda säkerheter.

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde
De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

Värderingstekniker
Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Newsec. Verkligt värde har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Kalkylerna har upprättats med en kalkylperiod om 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitalisering sker med ett direktavkastningskrav som härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter.

ank=20250703044113

Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata
Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Värderingsparametrar per 31 december 2024	**Min**	**Max**	**Snitt**
Inflationsantagande, %	2	2	2
Vakansantagande, %	0	2	1
Avkastningskrav, %	4,09	5,92	4,59
Kalkylränta, %	6,07	7,93	6,57

Känslighetsanalys

	Värdepåverkan, tkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter	-10 900	11 400
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-18 500	23 100
Långsiktig vakans +/- 2 procentenheter	-5 600	5 200
Drift och underhåll +/- 10 procent	-13 300	13 300

Not 13 Inventarier
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150**	**150**
Ingående avskrivningar	-90	-60
Årets avskrivningar	-30	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-120**	**-90**
Utgående redovisat värde	**30**	**60**

Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150**	**150**
Ingående avskrivningar	-90	-60
Årets avskrivningar	-30	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-120**	**-90**
Utgående redovisat värde	**30**	**60**

ank=20250701;20250703044412

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	5 100	0
Under året nedlagda kostnader och erlagda förskott	2 826	5 100
Under året genomförda omfördelningar	-5 100	0
	2 826	**5 100**

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder
Koncernen

2024-12-31

	Värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	175	0	175
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 721	5 721
Kundfordringar	0	8 116	8 116
Övriga fordringar	0	828	828
Likvida medel	0	1 746	1 746
	175	**16 411**	**16 586**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	162 905	162 905
Leverantörsskulder	0	671	671
Övriga skulder	0	1 350	1 350
Derivatinstrument	2 185	0	2 185
	2 185	**164 926**	**167 111**

ank=20250701:20250703043413

2023-12-31

	Värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	15
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 759	5 759
Kundfordringar	0	4 034	4 034
Övriga fordringar	0	3 359	3 359
Likvida medel	0	5 216	5 216
	15	**18 368**	**18 383**
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	180 655	180 655
Leverantörsskulder	0	2 258	2 258
Övriga skulder	0	4 269	4 269
Derivatinstrument	3 024	0	3 024
	3 024	**187 182**	**190 206**

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för derivatinstrument har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 2 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

Not 16 Projektfastigheter
Koncernen

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	7 005	16 323
Inköp	0	351
Försäljning	-7 005	-9 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**7 005**
Utgående redovisat värde	**0**	**7 005**

ank=20250701:20250703044414

Not 17 Kundfordringar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	8 291	4 209
Reservering avseende förväntade kreditförluster	-175	-174
	8 116	**4 034**

Förfallostruktur

Ej förfallna	5 220	2 881
1-30 dagar	286	872
31-60 dagar	38	4
61-90 dagar	2 375	0
Mer än 90 dagar	372	452
Varav förväntade kreditförluster	-175	-174
	8 116	**4 034**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	5 043	272
Reservering avseende förväntade kreditförluster	-37	0
	5 006	**272**

Förfallostruktur

Ej förfallna	2 537	38
1-30 dagar	25	219
31-60 dagar	25	0
61-90 dagar	2 374	0
Mer än 90 dagar	82	15
Varav förväntade kreditförluster	-37	0
	5 006	**272**

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	173	1 304
Fordringar sålda bostäder	0	2 000
Övriga fordringar	655	55
	828	**3 359**

ank=20250701;20250703044115

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	384	430
Upplupna ränteintäkter	374	319
Övriga upplupna intäkter	1 779	0
	2 537	**749**

Not 20 Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 746	5 216
	1 746	**5 216**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	237	3 116
	237	**3 116**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktie-kapital (kr)	Övrigt tillskjutet kapital (kr)
Per 31 december 2022	500	0	50 000	3 950 000
Återbetalning av villkorat aktieägarillskott				-3 000 000
Förändring fondemission			466 000	
Förändring aktiesplit	4 299 500			
Per 31 december 2023	**4 300 000**	**0**	**516 000**	**950 000**
Nyemission		1 394	167	125 293
Per 31 december 2024	**4 300 000**	**1 394**	**516 167**	**1 075 293**

Kvotvärde för såväl A-aktier som B-aktier uppgår till 0,12 kr per aktie. A-aktierna betingar ett röstvärde om tio röster per aktie och B-aktierna en röst per aktie.

Koncernens egna kapital
Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna villkorade aktieägartillskott. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital
Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

ank=20250701;20250703044416

Not 22 Upplåning
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Banklån	162 905	180 655
	162 905	**180 655**

För upplysningar och ställda säkerheter se not 33 Ställda säkerheter.

För information kring när koncernens upplåning förfaller till betalning se not 3. Se även not 5 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Avseende banklånen har koncernen ett antal uppställda covenanter gentemot banken. Dessa består i huvudsak av ägarförbehåll där huvudägarna garanterar att deras ägande i Kvalitetsbostäder bibehålls inom angivna gränser. Koncernen åtar sig också att inte uppta några nya lån eller ställa säkerhet eller borgen utan bankens samtycke. Samtliga covenanter är uppfyllda för 2024.

Not 23 Avstämning av räntebärande skulder
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	138 589	202 687
Kassaflöde	-14 632	-21 798
Omklassificering	-65 290	-38 072
Avgående lån sålda bostadsrätter	-3 162	-4 228
	55 505	**138 589**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	42 066	3 896
Kassaflöde	60	120
Omklassificering	65 290	38 072
Avgående lån sålda bostadsrätter	-16	-22
	107 400	**42 066**

Not 24 Uppskjuten inkomstskatt
Koncernen

	Verkligt värde Förvaltnings-fastigheter	Temporära skillnader Derivat-instrument	Temporära skillnader Underskotts - avdrag	Summa
Uppskjutna skatteskulder, netto				
Per 1 januari 2023	5 996	0	0	5 996
Redovisat i resultaträkningen	2 848	-623	0	2 225
Per 31 december 2023	**8 844**	**-623**	**0**	**8 221**
Per 1 januari 2023	8 844	-623	0	8 221
Redovisat i resultaträkningen	2 734	173	-6 681	-3 774
Per 31 december 2024	**11 578**	**-450**	**-6 681**	**4 447**

ank=20250703044117

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 102	4 361
Upplupna räntekostnader	190	258
Övriga poster	563	1 044
	4 855	**5 664**

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-22 400	-3 665
Avskrivningar	30	30
	-22 370	**-3 635**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	30	30
	30	**30**

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	5	-6
Nedskrivningar	0	-36 560
Återföring av nedskrivningar	27 530	4 000
	27 535	**-32 566**

Not 28 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	3 326	25 010
Lämnade koncernbidrag	-2 206	-9 040
	1 120	**15 970**

ank=20250701:20250703044418

Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 790	14 450
Försäljningar	-55	-50
Aktieägartillskott	22 543	103 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**140 278**	**117 790**
Ingående nedskrivningar	-39 810	-7 250
Försäljningar	10	0
Återförda nedskrivningar	27 530	4 000
Årets nedskrivningar	0	-36 560
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-12 270**	**-39 810**
Utgående redovisat värde	**128 008**	**77 980**

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen

Namn	Org.nr	Säte	Ägar-andel %	Redovisat värde 2024-12-31
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100	1 550
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100	28 480
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	11 010
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	73 935
KvB Karlskrona Rapphönan Holding AB	559311-9117	Stockholm	100	12 983
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100	50
				128 008

Not 31 Förslag till vinstdisposition
Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	100 186
årets vinst	22 641
	122 826
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	1 807
i ny räkning överföres	121 019
	122 826

ank=20250701-20250703044119

Not 32 Transaktioner med närstående

Koncernen

Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) ägs till lika delar av styrelseledamoten och VD:n Gösta Carlberg, via sitt ägarbolag KB Kvalitétsbostäder AB med säte i Stockholm, och styrelseordföranden Jakub Tomaszunas, via ägarbolaget Celestial Sp.z.o.o. med säte i Warszawa, Polen. Närstående utgörs av ägarbolagen och dess koncernbolag samt ledande befattningshavare och deras närstående i Kvalitetsbostäder-koncernen. Under räkenskapsåret har arvode för utförda konsulttjänster fakturerats moderbolaget av närstående bolag till styrelseledamöterna Gösta Carlberg med 300 tkr (754), Jakub Tomaszunas med 2 010 tkr (3 547) och Jan Uddenberg med 1 037 tkr (923).

Utöver ovanstående har följande transaktioner med närstående skett:

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning	4 256	100
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 154	2 187
Inköp av entreprenadarbeten	0	1 334
Ränteintäkter	55	55
Långfristiga fordringar på balansdagen	5 485	5 485
Kortfristiga fordringar på balansdagen	4 906	0
Kortfristiga skulder på balansdagen	0	1 390

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning	4 256	100
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 154	2 187
Inköp av entreprenadarbeten	0	1 334
Långfristiga fordringar på balansdagen	0	0
Kortfristiga fordringar på balansdagen	4 906	0
Kortfristiga skulder på balansdagen	0	1 390

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	178 545	200 953
	178 545	**200 953**

ank=20250701:20250703044420

Not 34 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för koncernföretag	162 905	177 735
	162 905	**177 735**

Not 35 Händelser efter balansdagen
Koncernen

Efter räkenskapsårets utgång har ett nytt bostadsrättsprojekt påbörjats i Karlskrona, där en av koncernens fastigheter sålts till en nybildad bostadsrättsförening. Försäljning av lägenheterna väntas inledas under det andra kvartalet 2025.

Koncernen har även tecknat avtal om köp av en fastighet i Kalmar med tillträde under det tredje kvartalet 2025.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jakub Tomaszunas
Ordförande

Gösta Carlberg
VD och ledamot

Jan Uddenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Jan Uddenberg

ank=20250701-20250703043421

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB 556931-7703 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-15 07:12:56 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Gösta Carlberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-15 08:14:03 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKUB TOMASZUNAS

Jakub Tomaszunas

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-15 06:51:59 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Jan Uddenberg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-15 10:43:56 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Jan Uddenberg

ank=20250703044422

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

OBS uppdatera resultat och balansräkning om koncernen har annan benämning på dessa

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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ank=20250703:1:20250703043423

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 och verkställande direktörens förvaltning för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Jan Uddenberg

ank=20250701-20250703043424

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-15 10:43:47 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Jan Uddenberg