

Styrelsen för

Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB

Org.nr 559217-9153

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024- *05-17*. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *25,6* 2024


Harald Pousette

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sigtuna Märsta 21:33 med uthyrningsbar om 848 kvm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Bolaget ägs till 100% av Sveavalvet AB, 556061-3118, med säte i Stockholm.

Investeringar

Under året har inga investeringar i bolagets fastighet skett.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2023.

Miljöpåverkan

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1176	1151	1 121	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	-350	285	216	-100
Balansomslutning (tkr)	13 634	13 503	13 268	10 862
Soliditet (%)	28,4	30,5	30,5	38,4
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	4 061 620
Årets resultat	-443 882
	3 617 738
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 617 738
	3 617 738

ank=20240626;2024062700401

Resultaträkning

Not

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3,4	1 175 539	1 152 500
		1 175 539	1 152 500
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5, 7	-89 216	-77 754
Övriga externa kostnader	6	-67 534	-38 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 879	-515 879
		-672 629	-632 542
Rörelseresultat		502 910	519 958
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	1 166	323
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-853 802	-234 885
Summa resultat från finansiella poster		-852 636	-234 562
Resultat efter finansiella poster		-349 726	285 396
Avsättning periodiseringsfond		-	-135 000
Resultat före skatt		-349 726	150 396
Skatt på årets resultat	10	-94 156	-83 907
Årets resultat		-443 882	66 489

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ank=20240626;2024062700402

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	11 414 322	11 930 201
Summa materiella anläggningstillgångar		11 414 322	11 930 201
Summa anläggningstillgångar		11 414 322	11 930 201
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	1 757 949	-
Fordringar hos intresseföretag		-	1 157 949
Övriga kortfristiga fordringar		4 366	22 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 031	16 373
		1 779 346	1 197 031
Kassa och bank		440 328	375 767
Summa omsättningstillgångar		2 219 674	1 572 798
Summa tillgångar		13 633 996	13 502 999

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 50 000 st aktier		50 000	50 000
		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 061 620	3 995 132
Fusionsresultat		-	-
Årets resultat		-443 882	66 489
		3 617 738	4 061 621
Summa eget kapital		3 667 738	4 111 621
Avsättningar			
Periodiseringsfond		259 900	259 900
Summa avsättningar		259 900	259 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-	8 125 380
Summa långfristiga skulder		0	8 125 380
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 000 000	265 680
Leverantörsskulder		25 500	23 125
Skulder till koncernföretag	16	100 000	220 000
Aktuella Skatteskulder		124 829	116 545
Övriga kortfristiga skulder		60 871	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	395 158	380 748
Summa kortfristiga skulder		9 706 358	1 006 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 633 996	13 502 999

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	4 082 353	-87 221	4 045 132
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-87 221	87 221	
Årets resultat			66 489	66 489
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	3 995 132	66 489	4 111 621
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50 000	3 995 132	66 489	4 111 621
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		66 489	-66 489	
Årets resultat			-443 882	-443 882
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50 000	4 061 620	-443 882	3 667 738

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

Balanserat resultat

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

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		502 910	519 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		515 879	515 879
Fusion av dotterbolag		-	-
Erhållen ränta		1 166	323
Erlagd ränta		-854 694	-234 506
Betald inkomstskatt		-85 872	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		79 389	801 654
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		-582 315	-492 832
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-41 453	215 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-544 379	523 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna räntebärande skulder		9 000 000	-
Amorteringar och lösen räntebärande skulder		-8 391 060	-265 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		608 940	-265 680
Årets kassaflöde		64 561	258 165
Likvida medel i början av året		375 767	117 602
Likvida medel vid årets slut		440 328	375 767

ank=20240626;2024062700406

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 3 maj 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1

Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Sveavalvet AB, 556061-3118 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Lånekostnader

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

Nedskrivning

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

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

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	1 175 539	1 152 500
Summa intäkter	1 175 539	1 152 500

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	1 169 788	1 152 500
1 - 5 år	4 898 125	1 152 500
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	6 067 913	2 305 000

Not 5 **Fastighetskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader	-6 668	-2 802
Fastighetsskatt	-20 575	-20 575
Övriga fastighetskostnader	-61 973	-54 377
Summa fastighetskostnader	-89 216	-77 754

Not 6 **Ersättning till revisorer**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-33 500	-35 000
Summa revisionskostnader	-33 500	-35 000

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	-	48,9%

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, övrigt	1 166	323
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 166	323

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, bank och revers	759 193	234 504
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	93 255	-
Övrigt	1 354	381
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	853 802	234 885

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-94 156	-83 907
Summa redovisad skatt	-94 156	-83 907

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-349 726	150 396
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	72 046	-30 982
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	22	1
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-166 224	-52 928
Summa redovisad skatt	-94 156	-83 907

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är - 26,9 (55,8) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 11 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Sveavalvet AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 12	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 198 475	16 198 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 198 475	16 198 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 268 274	-3 752 395
Årets avskrivning	-515 879	-515 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 784 153	-4 268 274
Utgående redovisat värde	11 414 322	11 930 201

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 16 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan.

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	6,5%
Kalkylränta, %	7,0%
Långsiktig vakans, %	6%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	0	451 949
Avgående fordringar	-	-451 949
Tillkommande fordringar	1 757 949	-
Utgående balans	1 757 949	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 031	16 373
Summa	17 031	16 373

Not 15 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	-	8 125 380
Summa långfristiga skulder	0	8 125 380
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	9 000 000	265 680
Summa kortfristiga skulder	9 000 000	265 680
Lånebelopp	9 000 000	8 391 060

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	8 125 380
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	8 125 380

Not 16 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2022-12-31
Ingående balans	-220 000	0
Tillkommande skulder	-	-220 000
Avgående skulder	120 000	0
Utgående balans	-100 000	-220 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-	892
Förutbetalda hyresintäkter	375 158	367 356
Övriga poster	20 000	12 500
Summa	395 158	380 748

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	8 856 000
Summa	9 000 000	8 856 000
Summa ställda säkerheter	9 000 000	8 856 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 20 Uppgifter om moderföretag

Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB är dotterföretag till Sveavalvet AB, orgnr: 556061-3118, med säte i Stockholm.

Not 21 Resultatdisposition

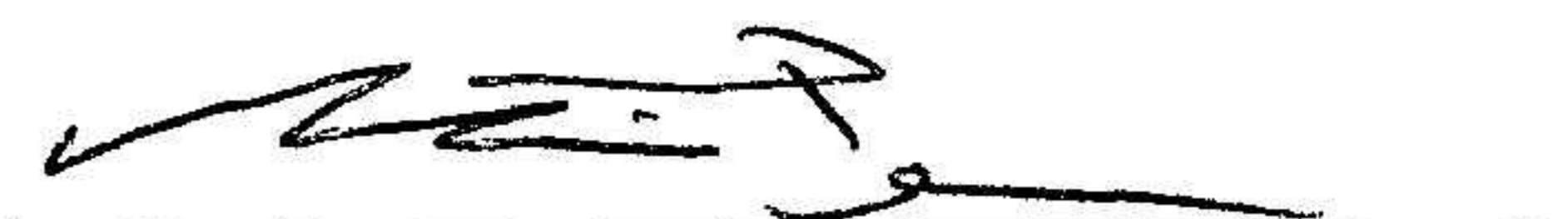
Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	4 061 620
Årets resultat	-443 882
	3 617 738
Styrelsen föreslår att:	
Överföres i ny räkning	3 617 738
	3 617 738


Stockholm den 8, 15 2024


Harald Pousette
Styrelseledamot, ordförande


Martin Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10, 15 2024
Baker Tilly Rådek AB


Karin Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB
Org.nr 559217-9153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvalitena Märsta Fastighets Holding ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena Märsta Fastighets Holding 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvalitena Märsta Fastighets Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

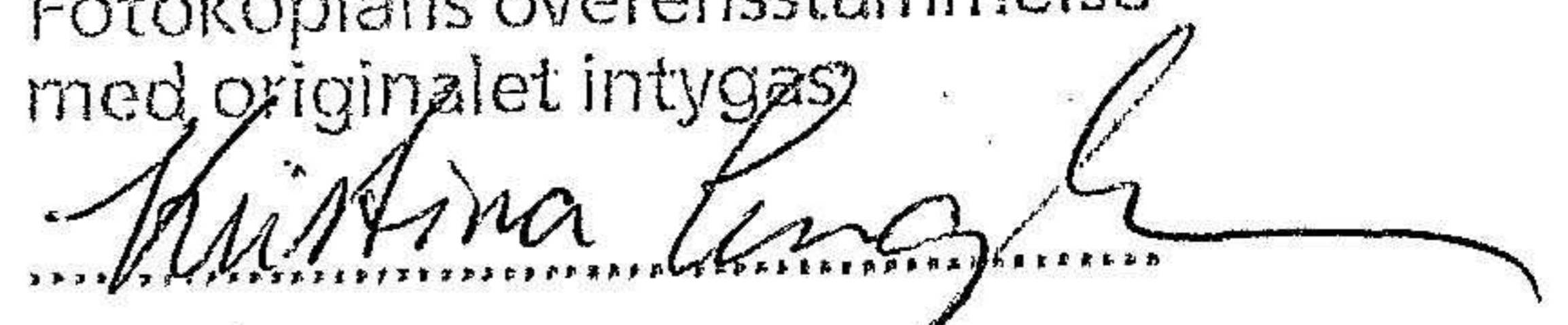
Flen den 10 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



Karin Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



Kristina Englund