

Årsredovisning
för
Kungsvåningen Förvaltning AB
556789-2947

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsvåningen Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka 2024-06-10


Mi Sundquist

Styrelsen för Kungsvåningen Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har som verksamhet att förvalta fastigheter indirekt genom dotterbolag. Bolaget har inte haft några anställda och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

I koncernen ingår nio helägda dotterbolag, vilka finns uppräknade i not 3. Fastigheterna är belägna i Storstockholm och Mälardalen.

Ägarförhållanden

Kungsvåningen Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen AB som är överordnat koncernmoderbolag och avger koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens hyresintäkter uppgår till 91,0 mkr (85,1 mkr). På kostnadssidan tynger stigande energipriser och räntekostnader.

I november stod den nya fastigheten i fastighetsbolaget Nacka Kv Brytaren mindre AB klar för inflyttning. Fastigheten är ett flerbostadskvarter bestående av 112 hyreslägenheter, verksamhetslokaler i bottenplanet samt garage under mark i centrala Nacka.

I fastighetsbolaget Fittja Light Fastighets AB är projekteringen av ett flerbostadshus om 109 lägenheter med lokaler i bottenplan klar. Byggstarten som var planerad till 2023 är uppskjuten till 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	25 798	-4	-3	-3	5
Balansomslutning	106 241	90 443	92 359	53 950	53 941
Soliditet (%)	48,7	28,7	28,1	48,1	48,1

Framtida utveckling

Koncernens fastigheter förväntas ge fortsatt god avkastning under kommande år även om fastighetsmarknaden just nu är hårt drabbad av stigande energipriser och räntehöjningar.

Hållbarhetsarbete

Kungsvåningen ska vara en långsiktigt hållbar koncern, inte enbart med avseende på miljö och klimat utan även socialt ansvarstagande, affärsetik och bolagsstyrning. Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen med utgångspunkt i våra medarbetares arbetsmiljö och välmående.

Vi förstärker successivt vårt fokus på hållbar fastighetsutveckling och förvaltning för att uppnå våra hållbarhetsmål. Vi arbetar aktivt med att öka andelen miljöcertifierade fastigheter i vår portfölj. Vår ambition är att bygga socialt hållbara bostäder, lokaler och miljöer för våra kunder att leva och verka i.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	24 961 974	100	25 962 074
Disposition enligt beslut av årsstämman:		100	-100	0
Årets resultat			25 798 288	25 798 288
Belopp vid årets utgång	1 000 000	24 962 074	25 798 288	51 760 362

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 962 074
årets vinst	25 798 288
	50 760 362
disponeras så att till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överföres	25 760 362
	50 760 362

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.

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

Handwritten mark

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 712	-3 600
		-1 712	-3 600
Rörelseresultat		-1 712	-3 600
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från andelar i koncernföretag		25 800 000	0
		25 800 000	0
Resultat efter finansiella poster		25 798 288	-3 600
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	3 700
Resultat före skatt		25 798 288	100
Årets resultat		25 798 288	100

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

2, 3

90 288 933

90 288 933

90 288 933

90 288 933

Summa anläggningstillgångar

90 288 933

90 288 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

15 800 000

0

Övriga kortfristiga fordringar

95

95

15 800 095

95

Kassa och bank

152 273

153 986

Summa omsättningstillgångar

15 952 368

154 081

SUMMA TILLGÅNGAR

106 241 301

90 443 014

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 000 aktier)

1 000 000

1 000 000

1 000 000

1 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

24 962 074

24 961 974

Årets resultat

25 798 288

100

50 760 361

24 962 074

Summa eget kapital

51 760 361

25 962 074

Långfristiga skulder

Skulder till moderföretag

35 480 940

35 480 940

Skulder till koncernföretag

19 000 000

29 000 000

Summa långfristiga skulder

54 480 940

64 480 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 241 301

90 443 014

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalda.

Skulder

Skulder med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga. Samtliga långfristiga skulder i bolaget förfaller inom fem år.

Moderföretag

Koncernredovisning upprättas ej med stöd av ÅRL 7 kap 3 §. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som upprättas hos koncernmoderbolaget Kungsvåningen AB, org.nr 556422-2668, företagen har säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obes kattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansoms lutning.

Not 2 Andelar i dotterföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 288 933	90 288 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 288 933	90 288 933
Utgående redovisat värde	90 288 933	90 288 933

2024071612440

Not 3 Specifikation andelar i dotterföretag


Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nötväcken Fastighets AB	100%	100%	100 000	100 000
Vapenfaktoriet AB	100%	100%	1 000	100 000
KV Stockholmssignalen AB	100%	100%	1 000	40 860 000
Fittja Centrumfastigheter AB	98%	98%	4 952	41 543 100
Nacka Mensättra 1:41 AB	100%	100%	1 000	7 185 833
Västra Nybackakvarteret AB	100%	100%	1 000	100 000
Nacka Kv Brytaren mindre AB	100%	100%	1 000	100 000
Fittjahöjden Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000
Fittja Light Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000
KV FV Futurius 3 AB	100%	100%	1 000	100 000
				90 288 933

	Org.nr	Säte
Nötväcken Fastighets AB	556792-3916	Nacka
Vapenfaktoriet AB	556774-0963	Nacka
KV Stockholmssignalen AB	556647-6619	Nacka
Fittja Centrumfastigheter AB	556923-3827	Stockholm
Nacka Mensättra 1:41 AB	556708-0014	Nacka
Västra Nybackakvarteret AB	559124-7340	Nacka
Nacka Kv Brytaren mindre AB	559124-7357	Nacka
Fittjahöjden Fastighets AB	559155-7078	Nacka
Fittja Light Fastighets AB	559155-7086	Nacka
KV FV Futurius 3 AB	559155-7060	Nacka

Not 4 Eventualförpliktelser


	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser för dotterföretag	450 510 000	406 450 000
	450 510 000	406 450 000

Nacka 2024-06-10



Mikael Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kungsvåningen Förvaltning AB
Org.nr. 556789-2947

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsvåningen Förvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsvåningen Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kungsvåningen Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för mina 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 bedomningen 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsvåningen Förvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kungsvåningen Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för mina 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 bedoma 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedoma 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedoma 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 revisorssed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka, den 10 juni 2024



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor