

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Kvalitetsbostäder Sverige AB**  
556931-7703  
Räkenskapsåret  
2020

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetstransaktioner 2020:

- \* Köp av en fastighet i Växjö.
- \* Köp av ett bestånd av fyra fastigheter i Karlskrona, varav en sålts vidare.
- \* Försäljningen av koncernens två fastigheter i Helsingborg slutfördes. Avtal ingicks under 2019, med villkor som infriades i början av 2020.
- \* Försäljning av två fastigheter i Karlskrona i ett fastighetsutvecklingsprojekt som till stora delar genomförts under året.

Koncernen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Vissa av koncernens kommersiella hyresgäster har fått tillfälliga hyresrabatter till följd av minskad försäljning under pandemin, rabatter som delvis täckts upp av det statliga stöd som införts. Den stora merparten av koncernens fastighetsinnehav utgörs dock av hyresbostäder, där betalningsförmågan varit fortsatt god.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen köpt ett bestånd av fyra fastigheter i Karlskrona.

## Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder uppgår till väsentliga belopp i koncernredovisningen för både 2019 och 2020. I koncernredovisningen för 2020 utgör uppskjuten skatt en kostnad om 4,3 mkr, vilket påverkar koncernens resultat och egna kapital negativt. Uppkomsten av de uppskjutna skatteskulderna beror på att koncernen köpt fastigheter indirekt genom köp av aktier i dotterföretag, så kallad paketering. Enligt nuvarande skatteregler är det möjligt att sälja vidare dessa fastigheter på motsvarande sätt, vilket skulle innebära att försäljningarna blir skattefria och att de uppskjutna skatteskulderna inte realiserar. Per 2020-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden i koncernen till 28,4 mkr.

## Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
KB Kvalitetsbostäder AB	250	250
Celestial Sp. z o.o.	250	250

## Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2020	2019	2018	
Nettoomsättning	53 180	70 275	16 704	
Resultat efter finansiella poster	35 377	11 270	26 918	
Balansomslutning	272 910	228 072	275 121	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	15 622	11 523	6 710	7 366
Resultat efter finansiella poster	44 046	24 786	28 138	16 374
Balansomslutning	198 794	151 967	139 627	45 158

Då koncernredovisning upprättades för första gången räkenskapsåret 2019 (med jämförelsetal för 2018) finns inga nyckeltal att presentera för 2017.

Förändringen i koncernens nettoomsättning mellan 2019-2020 förklaras av minskad handel med bostadsrätter i egna fastighetsutvecklingsprojekt under 2020

Moderbolagets nettoomsättning har ökat jämfört med fg år till följd av ökad vidarefakturering av byggkostnader i genomförda fastighetsutvecklingsprojekt.

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	36 601	<b>36 651</b>
Årets resultat		30 868	<b>30 868</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>67 469</b>	<b>67 519</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	49 393	31 540	<b>80 983</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		31 540	-31 540	<b>0</b>
Årets resultat			45 369	<b>45 369</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>80 933</b>	<b>45 369</b>	<b>126 353</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 933 472
årets vinst	45 369 294
	<b>126 302 766</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (40 000 kronor per aktie) i ny räkning överföres	20 000 000
	106 302 766
	<b>126 302 766</b>

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.

## Koncernens Resultaträkning

tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning		53 180	70 275
Övriga rörelseintäkter		61 655	21 178
		<b>114 835</b>	<b>91 453</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och produktionskostnader		-17 185	-12 609
Kostnad bostadsrätter		-24 596	-36 756
Övriga externa kostnader		-26 989	-19 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 447	-4 728
Övriga rörelsekostnader		-425	-23
		<b>-73 642</b>	<b>-73 987</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 193</b>	<b>17 466</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-35
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 816	-6 201
		<b>-5 816</b>	<b>-6 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 377</b>	<b>11 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 377</b>	<b>11 270</b>
Skatt på årets resultat	2	-4 510	5 741
<b>Årets resultat</b>		<b>30 868</b>	<b>17 010</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		30 868	17 010

## Koncernens Balansräkning

tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	203 970	177 366
Inventarier	4	0	148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	245	8 245
		<b>204 215</b>	<b>185 759</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**204 215                      185 759**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Bostadsrätter		5 500	7 842
		<b>5 500</b>	<b>7 842</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 132	2 637
Övriga fordringar		37 176	23 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 265	286
		<b>41 573</b>	<b>26 562</b>

##### *Kassa och bank*

21 622                      7 910

**Summa omsättningstillgångar**

**68 695                      42 313**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**272 910                      228 072**

## Koncernens Balansräkning

tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inklusive årets resultat		67 469	36 601
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>67 519</b>	<b>36 651</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 519</b>	<b>36 651</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	6	28 383	24 090
		<b>28 383</b>	<b>24 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7 8, 10	134 735	135 828
		<b>134 735</b>	<b>135 828</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	7 273	17 687
Leverantörsskulder		3 425	2 075
Aktuella skatteskulder		202	33
Övriga skulder		13 762	6 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 611	5 497
		<b>42 273</b>	<b>31 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 910</b>	<b>228 072</b>

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		41 193	17 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	11	-57 162	-16 380
Erhållen ränta		0	40
Erlagd ränta		-5 569	-5 557
Betald inkomstskatt		-49	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-21 587</b>	<b>-4 433</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		2 342	5 256
Förändring kundfordringar		504	-351
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		13 322	5 886
Förändring leverantörsskulder		1 350	-1 806
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		6 331	-18 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 262</b>	<b>-14 064</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	3	-119 061	-8 141
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	142 017	65 547
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>22 956</b>	<b>57 406</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		74 911	44 190
Amortering av lån		-76 521	-70 399
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-9 896	-11 885
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 506</b>	<b>-38 094</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 712</b>	<b>5 248</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		7 910	2 662
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>21 622</b>	<b>7 910</b>



## Moderbolagets Resultaträkning

tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		15 622	11 523
Övriga rörelseintäkter		0	70
		<b>15 622</b>	<b>11 593</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Produktionskostnader		-14 989	-9 741
Övriga externa kostnader		-23 855	-15 187
Övriga rörelsekostnader		-19	-23
		<b>-38 863</b>	<b>-24 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 241</b>	<b>-13 358</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	69 327	38 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 040	-461
		<b>67 287</b>	<b>38 143</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 046</b>	<b>24 785</b>
Bokslutsdispositioner		1 323	6 755
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45 369</b>	<b>31 540</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45 369</b>	<b>31 540</b>

## Moderbolagets Balansräkning

tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	450	450
		<b>450</b>	<b>450</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**450                      450**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		588	220
Fordringar hos koncernföretag		186 519	144 428
Övriga kortfristiga fordringar		85	828
Förutbetalda kostnader		200	144
		<b>187 392</b>	<b>145 620</b>

##### *Kassa och bank*

10 952                      5 897

#### Summa omsättningstillgångar

**198 344                      151 517**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**198 794                      151 967**

## Moderbolagets Balansräkning

tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

80 933

49 393

Årets resultat

45 369

31 540

**126 302**

**80 933**

**Summa eget kapital**

**126 352**

**80 983**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

3 028

1 242

Skulder till koncernföretag

62 099

62 438

Övriga kortfristiga skulder

5 273

4 598

Upplupna kostnader

2 042

2 706

**Summa kortfristiga skulder**

**72 442**

**70 984**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**198 794**

**151 967**

## Noter

tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hyresintäkter

Uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing, då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till hyresgästen. Hyresintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden.

Lämnade hyresrabatter med anledning av pågående Corona-pandemi redovisas i den period som rabatten är hänförlig till, i enlighet med BFNAR 2020:1.

#### Försäljning av bostadsrätter

Vid försäljning av bostadsrätter redovisas inkomsten som intäkt i den period då bindande avtal ingås med köparen.

#### Entreprenaduppdrag på löpande räkning

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som förutbetalad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

#### Intäkter från fastighetsutvecklingsprojekt

Vinst vid försäljning av byggnader och mark i egna fastighetsutvecklingsprojekt redovisas som intäkt i förhållande till respektive projekts genomsnittliga färdigställandegrad och försäljningsgrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda produktionsutgifter med totala beräknade produktionsutgifter. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet. Med sålda bostäder menas att det ska finnas ett bindande kontrakt med slutkund.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas inkomsten och hänförliga projektutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden och försäljningsgraden på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna projektutgifter som sannolikt kommer att ersättas av köparen. Om det är sannolikt att de totala projektutgifterna kommer att överstiga den totala inkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs den redovisade intäkten med den totala vinsten från fastighetsförsäljningen. Om den totala vinsten överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som förutbetalad intäkt.

#### ***Andra typer av intäkter***

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

### **Koncernredovisning**

#### ***Konsolideringsmetod***

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

#### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### ***Anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	5-40 år
Hissar, ledningssystem	20-50 år
Inventarier	5 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

Kvalitetsbostäder bedriver i förekommande fall handel med bostadsrätter inom ramen för egna fastighetsutvecklingsprojekt. Bostadsrätterna utgör i dessa fall lagertillgångar. Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses bostadsrätternas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Skatt på årets resultat

#### Koncernen

	2020	2019
Aktuell skatt	-217	
Uppskjuten skatt	-4 293	5 741
	<b>-4 510</b>	<b>5 741</b>

### Not 3 Byggnader och mark

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 501	237 067
Inköp	119 061	141
Försäljningar	-100 765	-50 707
Omklassificeringar av erlagda förskott	8 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 797</b>	<b>186 501</b>
Ingående avskrivningar	-9 135	-5 235
Försäljningar	4 750	772
Årets avskrivningar	-4 442	-4 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 827</b>	<b>-9 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 970</b>	<b>177 366</b>



**Not 4 Inventarier  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310	310
Försäljningar	-310	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>310</b>
Ingående avskrivningar	-162	-107
Försäljningar	166	
Årets avskrivningar	-4	-55
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>148</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	8 245	245
Under året erlagda förskott		8 000
Under året genomförda omfördelningar	-8 000	
	<b>245</b>	<b>8 245</b>

**Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Koncernmässiga övervärden på byggnader och mark	24 090	4 293	28 383
	<b>24 090</b>	<b>4 293</b>	<b>28 383</b>

**Not 7 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 409	21 904
	<b>21 409</b>	<b>21 904</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster Koncernen

Koncernens banklån om totalt 142 008 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	134 735	135 828
	<b>134 735</b>	<b>135 828</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 273	17 687
	<b>7 273</b>	<b>17 687</b>

### Not 9 Ställda säkerheter Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	159 015	159 300
	<b>159 015</b>	<b>159 300</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	142 008	153 515
	<b>142 008</b>	<b>153 515</b>

Moderbolagets eventualförpliktelser om totalt 142 008 tkr avser borgensåtaganden för dotterföretagens banklån.

### Not 11 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	4 447	4 728
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-61 609	-21 108
	<b>-57 162</b>	<b>-16 380</b>

**Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utdelningar	69 327	38 130
Resultat vid avyttringar	0	474
	<b>69 327</b>	<b>38 604</b>

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

Ingen del av moderbolagets räntekostnader avser koncernföretag.

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	450	450
Inköp		150
Försäljningar		-150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>450</b>	<b>450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>450</b>	<b>450</b>

## Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag Koncernen

Namn	Org.nr	Säte	Ägar- andel %	Eget kapital	Resultat
Kvalitetsbostäder Helsingborg AB	556972-8651	Stockholm	100	14 908	14 814
Helsingborgshammaren Holding AB	559144-3212	Stockholm	100	49	-1
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Uppsala	100	54	0
Kvalitetsbostäder Växjö AB	559003-0481	Uppsala	100	71	-247
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Katrineholm	100	53 121	53 069
Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB	556760-3104	Katrineholm	100	167	-6 600
Karlskrona VP12 K27 AB	559237-6916	Stockholm	100	75 625	75 600
K Sanatoriet Holding AB	559219-6884	Stockholm	100	50	0
Sanatoriet Fastigheter AB	556808-4254	Stockholm	100	2 204	-485
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	50	0
KvB Försäljning AB	559210-7246	Stockholm	100	50	0
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	1 462	1 412
KvB Rådmanen Förvaltning AB	559232-2183	Stockholm	100	982	932
Ehnemark 4 AB	559241-3388	Stockholm	100	25	0
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100	50	0
Klosterklingan Holding AB	559133-8990	Stockholm	100	56	-2
				<b>148 924</b>	<b>138 492</b>

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen köpt ett bestånd av fyra fastigheter i Karlskrona.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Gösta Carlberg

Jan Uddenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-06-21 12:23:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

**KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB** 556931-7703 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-06-20 10:12:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Datum

Gösta Carlberg

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-06-20 12:30:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Datum

Jan Uddenberg

Leveranskanal: E-post