

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Kvalitetsbostäder Sverige AB
556931-7703

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

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

Under året har Kvalitetsbostäder köpt och tillträtt ett bestånd av fyra fastigheter i Karlskrona, samt köpt ytterligare ett bestånd av fem fastigheter i Karlskrona, med tillträde 2022.

Renovering och försäljning i det ombildningsprojekt som inleddes under 2020 har slutförts, med god lönsamhet. Renovering och försäljning har även påbörjats i ett nytt ombildningsprojekt. I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas vinsten från detta projekt tidigast 2022, beroende på vilken försäljningsgrad som uppnås i projektet. Fram till dess att försäljning av lägenheterna skett i tillräcklig omfattning konsolideras den nybildade bostadsrättsföreningen i Kvalitetsbostäders koncernredovisning.

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 sålt två fastigheter i Växjö, med mycket gott resultat, samt slutfört förvärvet av de fem fastigheter i Karlskrona som köptes under 2021.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder uppgår till väsentliga belopp i koncernredovisningen för både 2020 och 2021. I koncernens resultaträkning för 2021 utgör uppskjuten skatt en kostnad om 4,7 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 realiseras. Per 2021-12-31 uppgår koncernens totala uppskjutna skatteskuld till 33,1 mkr - ett belopp som potentiellt sett aldrig kommer att behöva betalas.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	51 985	53 181	70 275	16 704
Resultat efter finansiella poster	-1 504	35 377	11 270	26 918
Balansomslutning	274 219	272 910	228 072	275 121
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 684	15 622	11 523	6 710
Resultat efter finansiella poster	24 290	44 046	24 786	28 138
Balansomslutning	156 250	198 794	151 967	139 627

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	67 469	67 519
Utdelning		-20 000	-20 000
Erhållna aktieägartillskott		3 000	3 000
Årets resultat		-6 205	-6 205
Belopp vid årets utgång	50	44 264	44 314

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	80 933	45 369	126 353
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		45 369	-45 369	0
Utdelning		-20 000		-20 000
Erhållna aktieägartillskott		3 000		3 000
Årets resultat			25 069	25 069
Belopp vid årets utgång	50	109 302	25 069	134 422

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 302 766
årets vinst	25 069 236
	134 372 002
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	5 000 000
	129 372 002
	134 372 002

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		51 985	53 181
Övriga rörelseintäkter		20 332	61 655
		72 317	114 836
Rörelsens kostnader			
Drift- och produktionskostnader		-17 087	-17 185
Kostnad bostadsrätter		-31 050	-24 596
Övriga externa kostnader		-17 157	-26 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 128	-4 447
Övriga rörelsekostnader		-37	-425
		-70 459	-73 642
Rörelseresultat		1 858	41 194
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-30	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 362	-5 816
		-3 362	-5 816
Resultat efter finansiella poster		-1 504	35 377
Resultat före skatt		-1 504	35 377
Skatt på årets resultat	2	-4 701	-4 510
Årets resultat		-6 206	30 868
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-6 206	30 868

Koncernens
Balansräkning
tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	231 435	203 970
Inventarier	4	120	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	19 755	245
		251 310	204 215

Summa anläggningstillgångar

251 310 204 215

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Bostadsrätter		0	5 500
		0	5 500

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 171	2 132
Övriga fordringar		12 859	37 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 005	2 265
		18 035	41 573

Kassa och bank

4 874 21 622

Summa omsättningstillgångar

22 909 68 696

SUMMA TILLGÅNGAR

274 219 272 911

Koncernens Balansräkning

tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inklusive årets resultat		44 263	67 469
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		44 313	67 519
Summa eget kapital		44 313	67 519
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		33 083	28 383
		33 083	28 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9, 10	166 968	134 735
		166 968	134 735
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	3 048	7 273
Leverantörsskulder		3 371	3 425
Aktuella skatteskulder		514	202
Övriga skulder		11 454	13 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 468	17 613
		29 855	42 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 219	272 911

Koncernens
Kassaflödesanalys
tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 858	41 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	11	5 373	-57 162
Erhållen ränta		30	0
Erlagd ränta		-3 178	-5 569
Betald inkomstskatt		312	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 395	-21 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		5 500	2 342
Förändring kundfordringar		-2 039	504
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		25 577	13 322
Förändring leverantörsskulder		-54	1 350
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-15 637	6 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 742	2 262
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-52 468	-119 061
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	0	142 017
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-30	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 498	22 956
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		3 000	0
Upptagna lån		49 594	74 911
Amortering av lån		-16 586	-76 521
Utbetald utdelning		-13 000	0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-5 000	-9 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 008	-11 506
Årets kassaflöde		-16 748	13 712
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		21 622	7 910
Likvida medel vid årets slut		4 874	21 622

Moderbolagets Resultaträkning

tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		17 684	15 622
		17 684	15 622
Rörelsens kostnader			
Produktionskostnader		-16 649	-14 989
Övriga externa kostnader		-15 591	-23 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30	0
Övriga rörelsekostnader		-37	-19
		-32 307	-38 863
Rörelseresultat		-14 623	-23 241
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	39 273	69 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360	-2 040
		38 913	67 287
Resultat efter finansiella poster		24 290	44 046
Bokslutsdispositioner		779	1 323
Resultat före skatt		25 069	45 369
Årets resultat		25 069	45 369

Moderbolagets Balansräkning

tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	4	120	0
		120	0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	950	450
		950	450

Summa anläggningstillgångar		1 070	450
------------------------------------	--	--------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		112	588
Fordringar hos koncernföretag		152 256	186 519
Övriga kortfristiga fordringar		132	85
Förutbetalda kostnader		817	200
		153 317	187 392

<i>Kassa och bank</i>		1 863	10 952
-----------------------	--	-------	--------

Summa omsättningstillgångar		155 180	198 344
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		156 250	198 794
-------------------------	--	----------------	----------------

Moderbolagets Balansräkning

tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

109 303

80 933

Årets resultat

25 069

45 369

134 372

126 302

Summa eget kapital

134 422

126 352

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 229

3 028

Skulder till koncernföretag

6 805

62 099

Övriga kortfristiga skulder

11 334

5 273

Upplupna kostnader

2 460

2 042

Summa kortfristiga skulder

21 828

72 442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 250

198 794

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.

Hysesintäkter

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. Hysesintäkterna 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, utranteras 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

	2021	2020
Aktuell skatt	0	-217
Uppskjuten skatt	-4 701	-4 293
	-4 701	-4 510

Not 3 Byggnader och mark

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 797	186 501
Inköp	32 564	119 061
Försäljningar	0	-100 765
Omklassificeringar av erlagda förskott	0	8 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 361	212 797
Ingående avskrivningar	-8 827	-9 135
Försäljningar	0	4 750
Årets avskrivningar	-5 099	-4 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 926	-8 827
Utgående redovisat värde	231 435	203 970

**Not 4 Inventarier
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	310
Inköp	150	0
Försäljningar	0	-310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	0
Ingående avskrivningar	0	-162
Försäljningar	0	166
Årets avskrivningar	-30	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30	0
Utgående redovisat värde	120	0

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	0
Årets avskrivningar	-30	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30	0
Utgående redovisat värde	120	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	245	8 245
Under året erlagda förskott	19 755	0
Under året genomförda omfördelningar	-245	-8 000
	19 755	245

Not 7 Långfristiga skulder

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 914	21 904
	20 914	21 904

Not 8 Skulder som avser flera poster Koncernen

Koncernens banklån om totalt 170 016 tkr (142 008) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	166 968	134 735
	166 968	134 735
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 048	7 273
	3 048	7 273

Not 9 Ställda säkerheter Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	170 588	159 015
	170 588	159 015

Not 10 Eventualförpliktelser Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	155 579	142 008
	155 579	142 008

Moderbolagets eventualförpliktelser om totalt 155 579 tkr (142 008) avser borgensåtaganden för dotterbolagens banklån.

Not 11 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	5 128	4 447
Utrangeringar	245	0
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-61 609
	5 373	-57 162

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

	2021	2020
Utdelningar	47 500	69 327
Resultat vid avyttringar	-27	0
Nedskrivningar	-8 200	0
	39 273	69 327

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450	450
Inköp	75	0
Försäljningar	-175	0
Aktieägartillskott	8 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 150	450
Årets nedskrivningar	-8 200	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 200	0
Utgående redovisat värde	950	450

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag Koncernen

Namn	Org.nr	Säte	Ägarandel %	Eget kapital
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100	54
Kvalitetsbostäder Växjö AB	559003-0481	Stockholm	100	383
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100	47 650
Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB	556760-3104	Stockholm	100	112
Karlskrona VP12 K27 AB	559237-6916	Stockholm	100	65 477
K Sanatoriet Holding AB	559219-6884	Stockholm	100	50
Sanatoriet Fastigheter AB	556808-4254	Stockholm	100	1 772
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	148
KvB Försäljning AB	559210-7246	Stockholm	100	55
KvB Medlem 1 AB	559302-9530	Stockholm	100	25
KvB Medlem 2 AB	559302-9548	Stockholm	100	25
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	4 762
KvB Rådmannen Förvaltning AB	559232-2183	Stockholm	100	981
Ehnamark 4 AB	559241-3388	Stockholm	100	24
KvB Karlskrona Rapphönan Holding AB	559311-9117	Stockholm	100	525
KvB Karlskrona Rapphönan Förvaltning AB	559312-9579	Stockholm	100	233
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100	49
KvB Holding XVI AB	559337-6337	Stockholm	100	25
KvB Förvaltning XVI AB	559337-6246	Stockholm	100	25
Bostadsrättsföreningen Prinsen Karlskrona	769639-7731	Karlskrona	100	-174
Borgmästaren 22 Förvaltning AB	559302-9621	Stockholm	100	25
				122 226

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen sålt två fastigheter i Växjö samt slutfört förvärvet av de fem fastigheter i Karlskrona som köptes under 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift.

Gösta Carlberg
Ordförande

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

2022-06-06 05:19:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB 556931-7703 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-03 13:27:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Datum

Gösta Carlberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-03 12:20:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Datum

Jan Uddenberg

Leveranskanal: E-post