

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ)
556931-7703
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Kvalitetsbostäder Sverige AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kvalitetsbostäder-koncernen bedriver uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahåller teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar. Verksamheten är främst inriktad mot större städer i södra Sverige, med nuvarande fastighetsinnehav i Karlskrona, Kalmar och Växjö, och tidigare i Jönköping, Helsingborg och Uppsala.

Kvalitetsbostäder kombinerar det lilla företagets entreprenörskap och innovationskraft, med det stora bolagets möjligheter till stordriftsfördelar och pressade kostnader. Detta är möjligt tack vare aktiva ägare, korta beslutsvägar och minimal administration. För att skapa synergier jobbar Kvalitetsbostäder i nätverk bestående av andra verksamma byggbolag, fastighetsägare och konsulter inom sektorn.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvalitetsbostäder har genomfört två fastighetstransaktioner under året: förvärvet av Beckasinen 33 i Kalmar samt paketeringen och avyttringen av Sundin 6 i Karlskrona - ett bostadsrättsprojekt som genomförs i koncernens regi. Resultatet från projektet redovisas i takt med att bostäderna säljs och tillträds av slutkund. Under 2025 har en av sammanlagt 21 lägenheter i projektet sålts, med ytterligare fem försäljningar genomförda under inledningen av 2026.

Under året har Skatteverket utfört en omfattande revision av moms för beskattningsperioden 2020-01-01 – 2025-06-30 respektive inkomstskatt för 2020-01-01 – 2024-12-31. Skatteverket har inte haft några synpunkter utifrån granskningen som därmed inte har medfört några beskattningsändringar.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	25 411	36 395	36 457	44 381
Resultat före skatt	16 602	23 810	-8 010	8 074
Balansomslutning	388 515	316 479	322 297	359 984
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 293	9 584	10 755	12 326
Resultat efter finansiella poster	48 561	21 521	-40 698	21 328
Balansomslutning	174 872	137 431	108 637	142 921

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Makroekonomiska risker

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

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

Hyresintäkter och hyresförluster till följd av vakanser

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

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

Projektrisker och arbetsmiljörisker

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

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

Organisatoriska risker

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

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

Finansiella riskfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	121 144 814
årets vinst	46 794 624
	167 939 438
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	
1,52 kr per A-aktie, totalt	6 536 000
8,50 kr per B-aktie, totalt	11 849
8,50 kr per B-aktie som kan	
komma att emitteras under året, totalt	5 100 000
i ny räkning överföres	159 559 589
	167 939 438

Utbetalningsdagar för utdelning för B-aktier föreslås vara den sista bankdagen i varje månad.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen för A-aktier 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 rapport över
totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	4, 5	25 411	36 396
Övriga rörelseintäkter		18	835
		25 429	37 230
Entreprenadkostnader	6	-12 835	-15 012
Fastighetskostnader	7	-5 424	-5 632
Övriga externa kostnader	8, 9	-7 397	-7 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50	-30
Rörelseresultat före värdetförändringar		-278	9 043
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter		25 509	21 316
Rörelseresultat efter värdetförändringar		25 232	30 359
Finansiella intäkter	10	662	1 518
Finansiella kostnader	10	-9 292	-8 067
Finansnetto		-8 629	-6 548
Resultat före skatt		16 602	23 810
Inkomstskatt	11	-3 545	3 774
Årets resultat		13 057	27 584
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 057	27 584

Övrigt totalresultat

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	335 400	294 500
Inventarier	13	80	30
Pågående nyanläggningar och förskott	14	0	2 826
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	311	175
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	5 485	5 721
Summa anläggningstillgångar		341 276	303 252
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	34 747	0
Kundfordringar	18	4 595	8 116
Avräkning pågående bostadsrättsprojekt		156	0
Övriga fordringar	19	1 053	828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	994	2 537
Likvida medel	21	5 694	1 746
Summa omsättningstillgångar		47 239	13 227
SUMMA TILLGÅNGAR		388 515	316 479

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22	516	516
Övrigt tillskjutet kapital	22	1 075	1 075
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		149 726	138 475
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		151 317	140 066
Summa eget kapital		151 317	140 066
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23, 24	95 424	55 505
Uppskjutna skatteskulder	25	8 003	4 447
Summa långfristiga skulder		103 427	59 952
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	122 916	107 400
Leverantörsskulder		1 171	671
Övriga skulder		3 404	3 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6 280	4 855
Summa kortfristiga skulder		133 771	116 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 515	316 479

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	516	950	115 020	116 486
Årets resultat tillika totalresultat			27 584	27 584
Summa totalresultat			27 584	27 584
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission		125		125
Utdelning			-4 129	-4 129
Summa transaktioner med aktieägare		125	-4 129	-4 004
Utgående eget kapital 2024-12-31	516	1 075	138 475	140 066
Ingående eget kapital 2025-01-01	516	1 075	138 475	140 066
Årets resultat tillika totalresultat			13 057	13 057
Summa totalresultat			13 057	13 057
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-1 806	-1 806
Summa transaktioner med aktieägare			-1 806	-1 806
Utgående eget kapital 2025-12-31	516	1 075	149 726	151 317

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar		25 232	30 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	-25 459	-22 370
Erhållen ränta		82	624
Erlagd ränta		-9 036	-8 135
Betald inkomstskatt		0	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 181	325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projektfastigheter		-2 247	7 005
Förändring nettoskuld sålda lägenheter		-466	-3 178
Förändring kundfordringar		3 521	-4 082
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 219	798
Förändring leverantörsskulder		500	-1 587
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		1 449	-3 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 205	-4 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av / investeringar i förvaltningsfastigheter		-45 165	-2 826
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	24 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-136	-175
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		235	38
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 066	21 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	125
Upptagna lån	24	80 900	3 000
Amortering av lån	24	-24 999	-17 572
Utbetald utdelning		-1 682	-5 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 219	-20 076
Årets kassaflöde		3 948	-3 472
Likvida medel vid årets början		1 746	5 216
Likvida medel vid årets slut	21	5 694	1 745

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	4	14 293	9 584
Övriga rörelseintäkter		18	798
		14 311	10 382
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader	6	-12 428	-7 858
Övriga externa kostnader	8, 9	-7 676	-8 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50	-30
Övriga rörelsekostnader		-5	-32
		-20 159	-16 188
Rörelseresultat		-5 848	-5 806
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	28	55 271	27 535
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	42	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-904	-240
		54 409	27 327
Resultat efter finansiella poster		48 561	21 521
Bokslutsdispositioner	29	-1 766	1 120
Resultat före skatt		46 795	22 641
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		46 795	22 641

Övrigt totalresultat

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	13	80	30
Summa materiella anläggningstillgångar		80	30
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	30	152 832	128 008
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	311	175
Andra långfristiga fordringar		0	85
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 143	128 268
Summa anläggningstillgångar		153 223	128 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		820	5 006
Fordringar hos koncernföretag		17 596	1 607
Övriga kortfristiga fordringar		290	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181	2 002
Summa kortfristiga fordringar		18 887	8 896
Kassa och bank	21	2 762	237
Summa omsättningstillgångar		21 649	9 133
SUMMA TILLGÅNGAR		174 872	137 431

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	516	516
Summa bundet eget kapital		516	516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		0	125
Balanserad vinst		121 145	100 186
Årets resultat		46 795	22 641
Summa fritt eget kapital		167 940	122 952
Summa eget kapital		168 456	123 468
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		752	415
Skulder till koncernföretag		2	12 659
Övriga kortfristiga skulder		4 948	551
Upplupna kostnader		714	338
Summa kortfristiga skulder		6 416	13 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 872	137 431

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	516	0	129 043	-24 728	104 831
Överfört i ny räkning			-24 728	24 728	
Årets resultat tillika totalresultat				22 641	22 641
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission		125			125
Utdelning			-4 129		-4 129
Summa transaktioner med aktieägare		125	-4 129		-4 004
Utgående eget kapital 2024-12-31	516	125	100 186	22 641	123 468
Ingående eget kapital 2025-01-01	516	125	100 186	22 641	123 468
Överfört i ny räkning		-125	22 766	-22 641	
Årets resultat tillika totalresultat				46 795	46 795
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-1 807		-1 807
Summa transaktioner med aktieägare			-1 807		-1 807
Utgående eget kapital 2025-12-31	516	0	121 145	46 795	168 456

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

**Moderbolagets rapport över
kassaflöden**

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-5 848	-5 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	50	30
Erhållen ränta		42	32
Erlagd ränta		-185	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 941	-5 984
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 186	-4 734
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 131	3 839
Förändring av leverantörsskulder		337	-1 375
Förändring av kortfristiga skulder		7 917	10 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 368	2 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-100	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-186	-175
Försäljningar och amorteringar av finansiella anläggningstillgångar		125	88
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-161	-87
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	125
Utbetald utdelning		-1 682	-5 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 682	-5 504
Årets kassaflöde		2 525	-2 879
Likvida medel vid årets början		237	3 116
Likvida medel vid årets slut	21	2 762	237

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

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

Styrelsen har den 27 maj 2026 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

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

Grunder för rapportens upprättande

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

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

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

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

Nya IFRS-regler som ännu inte börjat tillämpas

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2025 och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Grunder för konsolidering

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

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

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Redovisning av intäkter

Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hyesintäkter

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

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

Intäkter från projektutveckling av bostäder som bostadsrätter

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

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

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

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter

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

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

Leasing

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

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

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

Inkomstskatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Varulager

Projektfastigheter

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

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

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

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

Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering

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

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

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

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder - klassificering och värdering

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

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Bortbokning av finansiella skulder

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

Upplåning (skulder till kreditinstitut)

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

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

Aktiekapital

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

Lämnad utdelning

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. All personal är anställd och hyrs in från företag utanför koncernen. För mer information se not 9 och 33.

Transaktioner med närstående

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom Kvalitetsbostäders kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som

härör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Lånekostnader

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

Leasing

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Finansiell riskhantering

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

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

Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- Säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- Hantera finansiella risker
- Tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering

Marknadsrisk

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

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

Kapitalrisk

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

Kvalitetsbostäder bedömer främst kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2025 uppgick belåningsgraden till 57%, beräknat som upplåning från banker avseende förvaltningsfastigheterna i förhållande till verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna. Per den 31 december 2024 uppgick belåningsgraden till 55%.

Refinansieringsrisk

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

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

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

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

Skuldförfallostruktur Koncernen

2025-12-31

	Mindre än 1 år	Mellan 1 - 2 år	Mellan 2 - 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	152 816	61 525	0	0
Leverantörsskulder och andra skulder	8 251	0	0	1 660
	161 067	61 525	0	1 660

2024-12-31

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

Känslighetsanalys ränterisk

På bokslutsdagen den 31 december 2025 hade koncernen räntebärande skulder med rörlig ränta om sammanlagt 72,6 mkr. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 0,7 mkr.

Not 4 Intäkternas fördelning Koncernen

	2025	2024
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	18 508	18 217
Intäkter sålda lägenheter	1 822	11 735
Entreprenadarbeten	4 588	5 598
Övrigt	493	845
	25 411	36 395

Hysesintäkternas fördelning

Hyra bostäder	14 146	14 220
Hyra kontor och lokaler	3 958	3 774
Övriga objekt	404	223
	18 508	18 217

Moderbolaget

	2025	2024
Nettoomsättning		
Entreprenadarbeten	12 781	8 743
Övrigt	1 511	840
	14 292	9 583

**Not 5 Förfallostruktur hyresavtal och avtalade framtida hyresintäkter
Koncernen**

Förfalloår	Årshyra, tkr	Andel	Area, kvm	Antal avtal
		%		
2026	1 392	31	728	3
2027	1 208	27	981	5
2028	481	11	342	3
2029	636	14	363	3
2030	226	5	125	1
>2030	606	13	274	1
	4 549	100	2 813	16

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr
Avtalade hyresintäkter år 1	4 479
Avtalade hyresintäkter år 2	2 481
Avtalade hyresintäkter år 3	1 860
Avtalade hyresintäkter år 4	1 199
Avtalade hyresintäkter år 5	756
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	1 110
	11 886

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

Avtalade framtida hyresintäkter avser odiskonterade belopp.

**Not 6 Entreprenadkostnader
Koncernen**

	2025	2024
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	11 787	6 982
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	1 048	8 030
	12 835	15 012

Moderbolaget

	2025	2024
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	10 175	7 858
Entreprenadkostnader sålda lägenheter	2 253	0
	12 428	7 858

Not 7 Fastighetskostnader
Koncernen

	2025	2024
El- och uppvärmningskostnader	2 029	1 834
Vatten och avlopp	828	826
Renhållning och avfallshantering	247	386
Fastighetsskatt	478	483
Försäkring	185	264
Övriga fastighetskostnader	1 657	1 839
	5 424	5 632

Not 8 Arvode till revisorer
Koncernen

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

	2025	2024
Cedra Sverige AB		
Revisionsuppdrag	431	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	6	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	8	0
	445	0

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsuppdrag	0	372
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	12
Skatterådgivning	0	6
Övriga tjänster	0	291
	0	680

Moderbolaget

	2025	2024
Cedra Sverige AB		
Revisionsuppdrag	431	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	6	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	8	0
	445	0

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsuppdrag	0	372
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	12
Skatterådgivning	0	6
Övriga tjänster	0	291
	0	680

**Not 9 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2025	2024
Arvoden till styrelsen		
Jakub Tomaszunas	0	0
Gösta Grimmer	0	0
Jan Uddenberg	0	0
	0	0
 Sociala kostnader för styrelsen	 0	 0
	0	0
 Summa	 0	 0
 Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. All personal som arbetar i bolaget hyrs in via närstående bolag. För mer information, se Not 33 Transaktioner med närstående.

Avtal om avgångsvederlag

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

Moderbolaget

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

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

**Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader
Koncernen**

	2025	2024
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	137	679
Värdeförändring derivatinstrument	525	839
	662	1 518
 Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-9 292	-8 067
	-9 292	-8 067

Moderbolaget

	2025	2024
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	42	32
	42	32
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-904	-240
	-904	-240

Av moderbolagets räntekostnader avser 554 tkr ränta på skulder till koncernföretag.

Not 11 Inkomstskatt Koncernen

	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt	-3 545	3 774
	-3 545	3 774
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	16 602	23 810
	16 602	23 810
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	-3 420	-4 905
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	178	1 277
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 199	-841
Effekt av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	896	2 459
Förändring skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	0	5 784
	-3 545	3 774

Moderbolaget

	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	46 795	22 641
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6%)	-9 640	-4 664
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	14 229	5 672
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 047	-62
Förändring skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	-1 542	-946
	0	0

Not 12 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	294 500	291 000
Omklassificeringar	-32 500	5 100
Fastighetsförvärv	45 831	0
Fastighetsförsäljningar	0	-24 000
Investeringar i befintliga fastigheter	1 963	0
Orealiserade värdeförändringar	25 606	22 400
	335 400	294 500

Koncernen har ställt förvaltningsfastigheter som säkerhet för upplåningen. För ytterligare upplysningar se not 34 Ställda säkerheter.

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

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

Värderingstekniker

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Newsec. Verkligt värde har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position,

marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

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

Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

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

Värderingsparametrar per 31 december 2025	Min	Max	Snitt
Inflationsantagande, %	2	2	2
Vakansantagande bostäder, %	0	0,5	0,3
Vakansantagande, lokaler, %	4	8	5
Avkastningskrav, %	4,09	5,85	4,59
Kalkylränta, %	6,14	7,87	6,67

Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan, tkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter	-12 300	12 900
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-20 900	26 100
Långsiktig vakans +/- 2 procentenheter	-5 000	5 000
Drift och underhåll +/- 10 procent	-15 500	15 500

Not 13 Inventarier

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Inköp	101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251	150
Ingående avskrivningar	-120	-90
Årets avskrivningar	-50	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170	-120
Utgående redovisat värde	80	30

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Inköp	101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251	150
Ingående avskrivningar	-120	-90
Årets avskrivningar	-50	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170	-120
Utgående redovisat värde	80	30

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader och förskott	2 826	5 100
Under året nedlagda kostnader och erlagda förskott	0	2 826
Under året genomförda omfördelningar	-2 826	-5 100
	0	2 826

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175	15
Inköp	136	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311	175
Utgående redovisat värde	311	175

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175	15
Inköp	136	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311	175
Utgående redovisat värde	311	175

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder
Koncernen

2025-12-31

	Värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	311	0	311
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 485	5 485
Kundfordringar	0	4 595	4 595
Övriga fordringar	0	1 053	1 053
Likvida medel	0	994	994
	311	12 127	12 438
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	218 340	218 340
Leverantörsskulder	0	1 171	1 171
Övriga skulder	0	1 744	1 744
Derivatinstrument	1 660	0	1 660
	1 660	221 255	222 915

2024-12-31

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

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

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

Not 17 Projektfastigheter Koncernen

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	7 005
Inköp	3 295	0
Försäljning	-1 048	-7 005
Omklassificeringar	32 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 747	0
Utgående redovisat värde	34 747	0

Not 18 Kundfordringar Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	4 829	8 291
Reservering avseende förväntade kreditförluster	-225	-175
	4 605	8 116
Förfallostruktur		
Ej förfallna	3 817	5 220
1-30 dagar	697	286
31-60 dagar	20	38
61-90 dagar	9	2 375
Mer än 90 dagar	287	372
Varav förväntade kreditförluster	-225	-175
	4 605	8 116

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	820	5 043
Reservering avseende förväntade kreditförluster	0	-37
	820	5 006

Förfallostruktur

Ej förfallna	800	2 536
1-30 dagar	20	25
31-60 dagar	0	25
61-90 dagar	0	2 374
Mer än 90 dagar	0	82
Varav förväntade kreditförluster	0	-37
	820	5 006

**Not 19 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	409	173
Övriga fordringar	644	655
	1 053	828

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	565	384
Upplupna ränteintäkter	429	374
Övriga upplupna intäkter	0	1 779
	994	2 537

**Not 21 Likvida medel
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 694	1 746
	5 694	1 746

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 762	237
	2 762	237

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktie- kapital (kr)	Övrigt tillskjutet kapital (kr)
Per 31 december 2023	4 300 000	0	516 000	950 000
Nyemission		1 394	167	125 293
Per 31 december 2024	4 300 000	1 394	516 167	1 075 293
Per 31 december 2025	4 300 000	1 394	516 167	1 075 293

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

Koncernens egna kapital

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

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

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

**Not 23 Upplåning
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Banklån	214 340	162 905
Övriga lån	4 000	0
	218 340	162 905

För upplysningar och ställda säkerheter se not 34 Ställda säkerheter.

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

Avseende banklånen har koncernen ett antal uppställda covenant gentemot banken. Dessa består i huvudsak av ägarförbehåll där huvudägarna garanterar att deras ägande i Kvalitetsbostäder bibehålls inom angivna gränser. Koncernen åtar sig också att inte uppta några nya lån eller ställa säkerhet eller borgen utan bankens samtycke. Samtliga covenant är uppfyllda för 2025.

**Not 24 Avstämning av räntebärande skulder
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	55 505	138 589
Kassaflöde	28 270	-14 632
Omklassificering	12 115	-65 290
Avgående lån sålda bostadsrätter	-466	-3 162
	95 424	55 505
Kortfristiga räntebärande skulder		
Ingående balans	107 400	42 066
Kassaflöde	27 631	60
Omklassificering	-12 115	65 290
Avgående lån sålda bostadsrätter	0	-16
	122 916	107 400

**Not 25 Uppskjuten inkomstskatt
Koncernen**

	Verkligt värde Förvaltnings- fastigheter	Temporära skillnader Derivat- instrument	Temporära skillnader Underskotts - avdrag	Summa
Uppskjutna skatteskulder, netto				
Per 1 januari 2024	8 844	-623	0	8 221
Redovisas i resultaträkningen	2 734	173	-6 681	-3 774
Per 31 december 2024	11 578	-450	-6 681	4 447
Per 1 januari 2025	11 578	-450	-6 681	4 447
Redovisas i resultaträkningen	5 032	108	-1 584	3 556
Per 31 december 2025	16 610	-342	-8 265	8 003

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 943	4 102
Upplupna räntekostnader	446	190
Övriga poster	890	563
	6 279	4 855

**Not 27 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-25 509	-22 400
Avskrivningar	50	30
	-25 459	-22 370

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	50	30
	50	30

**Not 28 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025	2024
Utdelningar	58 300	0
Resultat vid avyttringar	-9	5
Nedskrivningar	-13 790	0
Återföring av nedskrivningar	10 770	27 530
	55 271	27 535

**Not 29 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	1 231	3 326
Lämnade koncernbidrag	-2 997	-2 206
	-1 766	1 120

**Not 30 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 278	117 790
Inköp	50	0
Försäljningar	-50	-55
Aktieägartillskott	27 843	22 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 122	140 278
Ingående nedskrivningar	-12 270	-39 810
Försäljningar	0	10
Återförda nedskrivningar	10 770	27 530
Årets nedskrivningar	-13 790	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 290	-12 270
Utgående redovisat värde	152 832	128 008

**Not 31 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Org.nr	Säte	Ägar- andel	Redovisat värde
			%	2025-12-31
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100	1 550
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100	28 480
Solängen Hem Holding AB	559210-7238	Stockholm	100	25 063
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100	84 705
KvB Karlskrona Rapphönan Holding AB	559311-9117	Stockholm	100	12 983
KvB Bygg Holding AB	559524-4830	Stockholm	100	25
KvB Holding 7 AB	559524-4855	Stockholm	100	25
				152 832

**Not 32 Förslag till vinstdisposition
Moderbolaget**

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	121 145
årets vinst	46 794
	167 939
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	
1,52 kr per A-aktie, totalt	6 536
8,50 kr per B-aktie, totalt	12
8,50 kr per B-aktie som kan	
komma att emitteras under året, totalt	5 100
i ny räkning överföres	156 291
	167 939

**Not 33 Transaktioner med närstående
Koncernen**

Kvalitetsbostäder Sverige AB:s (publ) A-aktier ägs till lika delar av styrelseledamoten och VD:n Gösta Grimmer, via sitt ägarbolag Prodentia Finans AB med säte i Stockholm, och styrelseordföranden Jakub Tomaszunas, via ägarbolaget Celestial Sp.z.o.o. med säte i Warszawa, Polen. Närstående utgörs av ägarbolagen och dess koncernbolag samt ledande befattningshavare och deras närstående i Kvalitetsbostäder-koncernen. Under räkenskapsåret har arvode för utförda konsulttjänster fakturerats moderbolaget av närstående bolag till styrelseledamöterna Gösta Grimmer med 828 tkr (300), Jakub Tomaszunas med 250 tkr (2 010) och Jan Uddenberg med 1 071 tkr (1 037).

Utöver ovanstående har följande transaktioner med närstående skett:

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning	6 490	4 256
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 742	2 154
Ränteintäkter	55	55
Långfristiga fordringar på balansdagen	5 485	5 485
Kortfristiga fordringar på balansdagen	719	4 906
Kortfristiga skulder på balansdagen	4 000	0

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktioner med närstående bolag		
Försäljning	6 490	4 256
Inköp övrig inhyrd personal (ej ledande befattningshavare)	2 742	2 154
Kortfristiga fordringar på balansdagen	719	4 906
Kortfristiga skulder på balansdagen	4 000	0

**Not 34 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	227 090	178 545
	227 090	178 545

**Not 35 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Borgen för koncernföretag	189 907	162 905
	189 907	162 905

**Not 36 Händelser efter balansdagen
Koncernen**

Efter räkenskapsårets utgång ytterligare fem lägenheter i bostadsrättsprojektet i Karlskrona sålts.

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

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

Årsredovisningen beslutades den 27 maj 2026

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jakub Tomaszunas
Ordförande

Gösta Grimmer
VD och ledamot

Jan Uddenberg
Ledamot

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

Cedra Sverige AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-29 06:40:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

KVALITETSBOSTÄDER SVERIGE AB (PUBL) Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-28 14:38:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Gösta Grimmer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-28 12:10:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN UDDENBERG

Jan Uddenberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-28 15:04:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKUB TOMASZUNAS

Jakub Tomaszunas

Leveranskanal: E-post