

Kvalitetsbostäder Sverige AB
Org nr 556931-7703

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- koncernens förändringar i eget kapital	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- moderbolagets förändringar i eget kapital	12
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kvalitetsbostäder-koncernen bedriver uthyrning av bostäder och lokaler i egna fastigheter, renovering, nyproduktion och försäljning av bostäder, samt tillhandahåller ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar. Kvalitetsbostäder kombinerar det lilla företagets entreprenörskap och innovationskraft, med det stora bolagets möjlighet 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.

Under 2019 bytte bolaget namn till Kvalitetsbostäder Sverige AB. Tidigare hette bolaget Kvalitetsbostäder Uppsala AB, då bolaget köpte sin första fastighet i just Uppsala. Vid utgången av räkenskapsåret 2019 ägde Kvalitetsbostäder fastigheter i Karlskrona, Växjö och Helsingborg.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetstransaktioner 2019:

- Försäljning av en fastighet i Karlskrona.
- Försäljning av en fastighet i Jönköping. Försäljningen utgör ett fastighetsutvecklingsprojekt, med tillhörande åtaganden om renovering och försäljning av lägenheter, som i huvudsak genomförts under 2019.
- Köp av en fastighet i Växjö. Överlåtelseavtal tecknades 2019, med tillträde i april 2020.
- Försäljning av koncernens två fastigheter i Helsingborg. Effekterna från försäljningarna redovisas i årsredovisningen för kommande räkenskapsår, då överlåtelseerna var förenade med villkor som infriades i början av 2020.

Efter räkenskapsårets utgång har följande väsentliga händelser inträffat:

- Köp av ett bestånd av fyra fastigheter i Karlskrona, varav en sålts vidare.
- Försäljning av två fastigheter i Karlskrona, i ett fastighetsutvecklingsprojekt som påbörjades under det första kvartalet 2020.
- Spridningen av COVID-19 (Corona-viruset) medför för närvarande utmaningar för många företag. Per dagen för denna årsredovisnings undertecknande har pågående pandemi inte haft någon väsentlig påverkan på Kvalitetsbostäders verksamhet.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder uppgår till väsentliga belopp i koncernredovisningen för både 2018 och 2019. I koncernredovisningen för 2018 utgör uppskjuten skatt en kostnad om 28,7 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 realiserar. Per 2019-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden i koncernen till 24 mkr.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017*</u>	<u>2016*</u>
<u>Koncernen</u>					
Nettoomsättning	tkr	70 275	16 704		
Resultat efter finansiella poster	tkr	11 270	26 918		
Balansomslutning	tkr	228 072	275 121		
<u>Moderbolaget</u>					
Nettoomsättning	tkr	11 523	6 710	7 366	6 036
Resultat efter finansiella poster	tkr	24 786	28 138	16 374	-2 685
Balansomslutning	tkr	151 967	139 627	45 158	25 110

* Då koncernredovisning upprättas för första gången avseende räkenskapsåret 2019 (med jämförelsetal för 2018) finns inga nyckeltal att presentera för 2016-2017.

Förändringen i koncernens nettoomsättning mellan 2018 - 2019 förklaras främst av en ökad handel med bostadsrätter med anledning av koncernens fastighetsutvecklingsprojekt i Jönköping.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	49 393 425
Årets vinst	<u>31 540 047</u>
	kronor
	<u>80 933 472</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>80 933 472</u>
	kronor
	<u>80 933 472</u>

Koncernresultaträkning	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		70 275 273	16 704 539
Övriga rörelseintäkter		21 177 921	37 177 920
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		91 453 194	53 882 459
Rörelsekostnader			
Drift- och produktionskostnader		-12 608 883	-8 781 770
Kostnad bostadsrätter		-36 756 053	-2 380 000
Övriga externa kostnader		-19 871 815	-9 672 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 727 805	-2 880 193
Övriga rörelsekostnader		-22 667	-
Summa rörelsekostnader		-73 987 223	-23 714 841
Rörelseresultat		17 465 971	30 167 618
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-34 733	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 506	2 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 200 997	-3 252 579
Summa finansiella poster		-6 196 224	-3 249 856
Resultat efter finansiella poster		11 269 747	26 917 762
Resultat före skatt		11 269 747	26 917 762
Skatt på årets resultat	3	5 740 597	-28 715 109
Årets resultat		17 010 344	-1 797 347
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		17 010 344	-1 797 347

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	177 365 872	231 831 873
Inventarier	5	147 881	203 333
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	8 245 216	245 215
		<u>185 758 969</u>	<u>232 280 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>185 758 969</u>	<u>232 280 421</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Bostadsrätter		7 842 000	13 097 500
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 636 592	2 285 322
Övriga kortfristiga fordringar		23 639 103	23 870 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 980	925 607
		<u>26 561 675</u>	<u>27 081 218</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och Bank		7 909 727	2 661 517
Summa omsättningstillgångar		<u>42 313 402</u>	<u>42 840 235</u>
Summa tillgångar		<u>228 072 371</u>	<u>275 120 656</u>

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		36 601 014	19 590 670
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		36 651 014	19 640 670
Summa eget kapital		36 651 014	19 640 670
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	24 090 447	29 831 044
Summa avsättningar		24 090 447	29 831 044
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	135 827 645	161 489 075
Övriga långfristiga skulder		-	547 481
Summa långfristiga skulder		135 827 645	162 036 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 686 580	29 571 080
Leverantörsskulder		2 074 577	3 880 618
Aktuella skatteskulder		33 431	35 148
Övriga kortfristiga skulder		6 211 689	22 263 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 496 988	7 861 817
Summa kortfristiga skulder		31 503 265	63 612 386
Summa skulder och eget kapital		228 072 371	275 120 656

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserad vinst m.m.</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31	50 000	25 388 017	25 438 017
Årets resultat		-1 797 347	-1 797 347
Utdelning		<u>-4 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>
Eget kapital 2018-12-31	50 000	19 590 670	19 640 670
Årets resultat		17 010 344	17 010 344
Eget kapital 2019-12-31	50 000	36 601 014	36 651 014

Moderbolagets resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning		11 522 847	6 709 624
Övriga rörelseintäkter		70 000	-
		<u>11 592 847</u>	<u>6 709 624</u>
Rörelsens kostnader			
Produktionskostnader		-9 741 302	-6 151 593
Övriga externa kostnader		-15 186 822	-7 155 624
Övriga rörelsekostnader		-22 667	-
Summa rörelsens kostnader		<u>-24 950 791</u>	<u>-13 307 217</u>
Rörelseresultat		-13 357 944	-6 597 593
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	38 604 100	36 276 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 649	-1 540 216
Summa resultat från finansiella poster		<u>38 143 451</u>	<u>34 736 014</u>
Resultat efter finansiella poster		24 785 507	28 138 421
Bokslutsdispositioner	9	6 754 540	-1 054 760
Årets vinst		<u>31 540 047</u>	<u>27 083 661</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		219 736	198 806
Fordringar hos koncernföretag		144 428 128	138 661 303
Övriga kortfristiga fordringar		828 161	166 148
Förutbetalda kostnader		144 153	32 298
		<u>145 620 178</u>	<u>139 058 555</u>
<u>Kassa och bank</u>		5 896 860	118 598
Summa omsättningstillgångar		<u>151 517 038</u>	<u>139 177 153</u>
Summa tillgångar		<u>151 967 038</u>	<u>139 627 153</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		49 393 425	22 309 764
Årets vinst		31 540 047	27 083 661
		80 933 472	49 393 425
Summa eget kapital		80 983 472	49 443 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-	37 190 000
Leverantörsskulder		1 242 156	1 240 704
Skulder till koncernföretag		62 437 750	40 847 964
Övriga kortfristiga skulder		4 598 067	7 863 896
Upplupna kostnader		2 705 593	3 041 164
Summa kortfristiga skulder		70 983 566	90 183 728
Summa eget kapital och skulder		151 967 038	139 627 153

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31	50 000	26 309 764	26 359 764
Årets resultat		27 083 661	27 083 661
Utdelning		<u>-4 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>
Eget kapital 2018-12-31	50 000	49 393 425	49 443 425
Årets resultat		31 540 047	31 540 047
Eget kapital 2019-12-31	50 000	80 933 472	80 983 472

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas koncern- och årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Koncernredovisning

Kvalitetsbostäder Sverige AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden.

Försäljning av bostadsrätter

Intäkter från försäljning av bostadsrätter redovisas i den perioden då bindande avtal med slutkund ingås. _

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kvalitetsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen 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.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

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 bedömer Kvalitetsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Kvalitetsbostäder investerat i. Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

Varulager

Bostadsrätter

Kvalitetsbostäder bedriver i förekommande fall handel med bostadsrätter inom ramen för egna bostadsutvecklingsprojekt. Innehav av bostadsrättsandelar redovisas som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet med avdrag för försäljningskostnader.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och 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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelningar	-	-	38 130 000	15 380 000
Realisationsresultat vid försäljningar	-34 733	-	474 100	20 896 230
Summa	<u>-34 733</u>	<u>0</u>	<u>38 604 100</u>	<u>36 276 230</u>

Not 3 Skatt på årets resultat

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-	-21 131
Uppskjuten skatt	5 740 597	-28 693 978
Skatt på årets resultat	<u>5 740 597</u>	<u>-28 715 109</u>

Not 4 Byggnader och mark

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	237 066 379	61 319 644
Inköp	141 125	57 324 562
Försäljningar	-50 706 751	-32 035 052
Genom förvärv av dotterföretag	-	150 457 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>186 500 753</u>	<u>237 066 379</u>
Ingående avskrivningar	-5 234 506	-2 886 942
Försäljningar	771 978	470 572
Årets avskrivningar	-4 672 353	-2 818 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 134 881</u>	<u>-5 234 506</u>
Utgående redovisat värde	<u>177 365 872</u>	<u>231 831 873</u>

Not 5 Inventarier

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	310 286	310 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 286	310 286
Ingående avskrivningar	-106 953	-44 896
Årets avskrivningar	-55 452	-62 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 405	-106 953
Utgående redovisat värde	<u>147 881</u>	<u>203 333</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	245 215	18 921
Under året nedlagda kostnader	-	226 294
Under året erlagda förskott	8 000 000	-
Utgående redovisat värde	<u>8 245 215</u>	<u>245 215</u>

Not 7 Uppskjutna skatter

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<p>Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder.</p>		
Uppskjutna skatteskulder		
Koncernmässigt övervärde på byggnader och mark	<u>24 090 447</u>	<u>29 831 044</u>
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	<u>24 090 447</u>	<u>29 831 044</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	159 300 000	217 776 000	-	-
Bostadsrätter	-	5 262 500	-	-
Aktier i dotterföretag	-	79 056 209	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>159 300 000</u>	<u>302 094 709</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Eventalförpliktelser				
För övriga koncernföretag				
Summa eventalförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Koncernbidrag	6 754 540	-1 054 760
Summa	<u>6 754 540</u>	<u>-1 054 760</u>

Not 10 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	450 000	300 000
Inköp av andelar	150 000	150 000
Försäljningar av andelar	-150 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>450 000</u>	<u>450 000</u>

Innehav av andelar i dotterföretag utgörs av följande:

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Ägarandel %</u>
Klosterklingan Holding AB	559133-8990	Stockholm	100
Jönköpingsbiet Holding AB	559144-3238	Stockholm	100
K Sanatoriet Holding AB	559219-6884	Stockholm	100
Järnvägsgatan Holding AB	559003-0507	Stockholm	100
Kvalitetsbostäder Växjö AB	559003-0481	Stockholm	100
Kvalitetsbostäder Helsingborg AB	556972-8651	Stockholm	100
Kalifornie Fastighets AB	556868-6900	Stockholm	100
Helsingborgshammaren Holding AB	559144-3212	Stockholm	100
KvB Hammaren 26 Förvaltning AB	559115-1435	Stockholm	100
KvB Karlskrona Holding AB	559175-0780	Stockholm	100
Kvalitetsbostäder Karlskrona Förvaltning AB	556760-3104	Stockholm	100
KvB Hackspetten 3 Holding AB	559215-5385	Stockholm	100
KvB Rådmannen Förvaltning AB	559216-1383	Stockholm	100
KvB Försäljning Holding AB	559210-7238	Stockholm	100
KvB Försäljning AB	559210-7246	Stockholm	100

Stockholm 2020-06-30



Gösta Carlberg



Jan Uddenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30.



Michael Hertin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvalitetsbostäder Sverige AB, org.nr 556931-7703

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitetsbostäder Sverige AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvalitetsbostäder Sverige AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 30 juni 2020

Michael Hertin
Auktoriserad revisor