

# ÅRSREDOVISNING

för

## Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Kvarnstaden Kalmar AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28 oktober 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2025-10-28

Lars Wribe

# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets verksamhet är att bedriva projektutveckling av fastigheter.

Företagets säte är Kalmar län, Kalmar kommun.

### Flerårsjämförelse\*

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	272 999	2 813 779	1 274 600	300 000	0
Res. efter finansiella poster	-1 547 753	2 956 780	792 612	-2 240 050	-754 353
Balansomslutning	41 266 940	57 130 365	33 129 013	27 303 290	820 940
Soliditet (%)	8,01	8,49	5,72	4,04	42,10

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetssektorn belastas fortsatt av sviterna från sista årens utmaningar, även om viss ljusning är att skåda. Under bokslutsåret har en större kontors- och lagerbyggnation i Kalmar färdigställts med en avtalad hyresgäst på 100% av ytorna. Ytterligare ett kontors- och lagerprojekt har avtalats och byggstartas under Q2 2025 och det finns goda förhoppningar om fler liknande projekt under senare delen av bokslutsåret. Arbetet med pågående detaljplaner avseende flertalet bostadsprojekt fortlöper och utvecklas i positiv riktning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	1 798 209	2 956 780	4 754 989
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			2 956 780	-2 956 780	0
Årets förlust				-1 547 753	-1 547 753
Belopp vid årets utgång	100 000	0	4 754 989	-1 547 753	3 207 236
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2025-04-30 4 000 000		2024-04-30 4 000 000

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	4 754 988
årets förlust	-1 547 753
	<u>3 207 235</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>3 207 235</u>
	3 207 235

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		272 999	2 813 779
		<u>272 999</u>	<u>2 813 779</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-113 296	-733 791
Personalkostnader	2	<u>-1 886 985</u>	<u>-1 898 554</u>
		-2 000 281	-2 632 345
<b>Rörelseresultat</b>		-1 727 282	181 434
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	0	2 700 000
Ränteintäkter		3 963	449 998
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 100 280	455 143
Räntekostnader		-75	-70
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-924 639</u>	<u>-829 725</u>
		179 529	2 775 346
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 547 753	2 956 780
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 547 753</u>	<u>2 956 780</u>

2025111407537

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-04-30	2024-04-30
Andelar i koncernföretag	4	533 750	73 750
Fordringar hos koncernföretag	5	9 085 000	26 441 500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	4 557 500	3 547 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7		
		<u>24 021 800</u>	<u>24 805 000</u>
		38 198 050	54 867 750

**Summa anläggningstillgångar**

38 198 050 54 867 750

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		1 058 925	358 202
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 441 170	768 613
Aktuell skattefordran		4 787	0
Övriga fordringar		28 144	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>369 988</u>	<u>273 972</u>
		2 903 014	1 400 787

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>165 876</u>	<u>861 828</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		165 876	861 828

**Summa omsättningstillgångar**

3 068 890 2 262 615

**SUMMA TILLGÅNGAR**

41 266 940 57 130 365

2025111407538

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

4 754 988

1 798 209

Årets resultat

-1 547 753

2 956 780

3 207 235

4 754 989

**Summa eget kapital**

3 307 235

4 854 989

**Långfristiga skulder**

8

Skulder till koncernföretag

35 550 000

50 231 875

**Summa långfristiga skulder**

35 550 000

50 231 875

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

49 373

10 413

Skulder till koncernföretag

2 037 290

1 113 851

Aktuell skatteskuld

0

821

Övriga skulder

65 199

152 434

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

257 843

765 982

**Summa kortfristiga skulder**

2 409 705

2 043 501

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

41 266 940

57 130 365

2025111407539

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Tjänster*

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Koncernredovisning*

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

**NOTER**

202511407541

**Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över-respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	2,00	2,00
<b>Not 3</b>	<b>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	Anteciperad utdelning	0	2 700 000
		0	2 700 000
<b>Not 4</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>
	Kvarnstaden Projektholding AB	250	455 000
	559323-8800	100,00%	
	Kvarnstaden Fritzell & Pantzar AB	188	78 750
	559413-5328	75,20%	48 750
			533 750
			73 750
<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	26 441 500	18 574 500
	Tillkommande	1 888 000	7 867 000
	Avgående	-19 244 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 085 000	26 441 500
	Utgående redovisat värde	9 085 000	26 441 500

# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## NOTER

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

2025-04-30

2024-04-30

Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	andel %		
KvarnMolle AB	125	3 012 500	3 012 500
559327-7402	50,00%		
KvarnHub AB	125	32 500	22 500
559384-3849	50,00%		
Kvarnstaden Logistik AB	125	1 512 500	512 500
559426-8798	50,00%		
		<u>4 557 500</u>	<u>3 547 500</u>

### Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

2025-04-30

2024-04-30

Ingående anskaffningsvärde	24 805 000	10 300 000
Tillkommande	226 800	14 505 000
Avgående	-1 010 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 021 800</u>	<u>24 805 000</u>
Utgående redovisat värde	24 021 800	24 805 000

### Not 8 Långfristiga skulder

Finns ingen fastställd amorteringsplan.

### Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 55% av Multibyggs Sydost Holding AB, org nr 559082-8546, Kalmar.  
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Multibyggs Sydost AB, 556689-4217, Kalmar.

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2025111407542

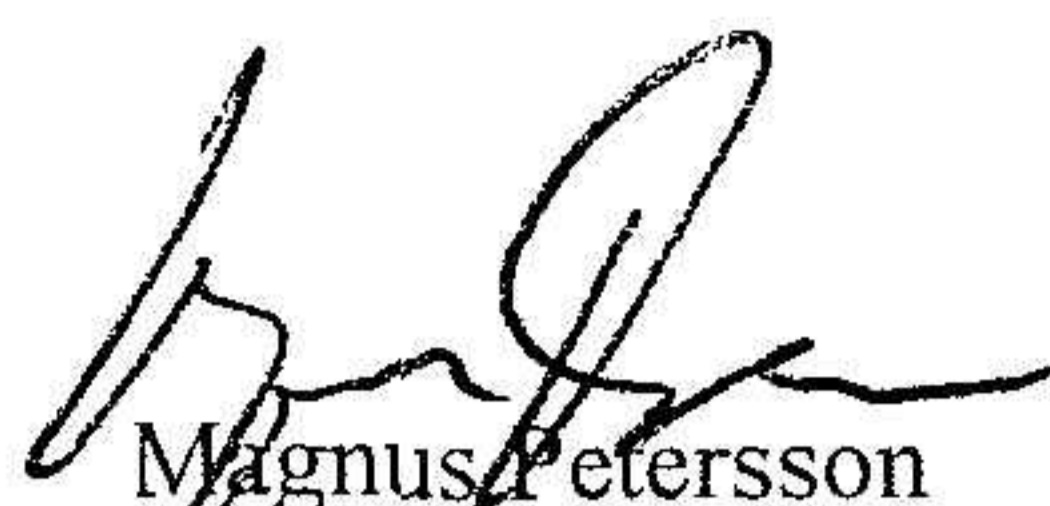
# Kvarnstaden Kalmar AB

Org.nr. 559278-7971

## NOTER

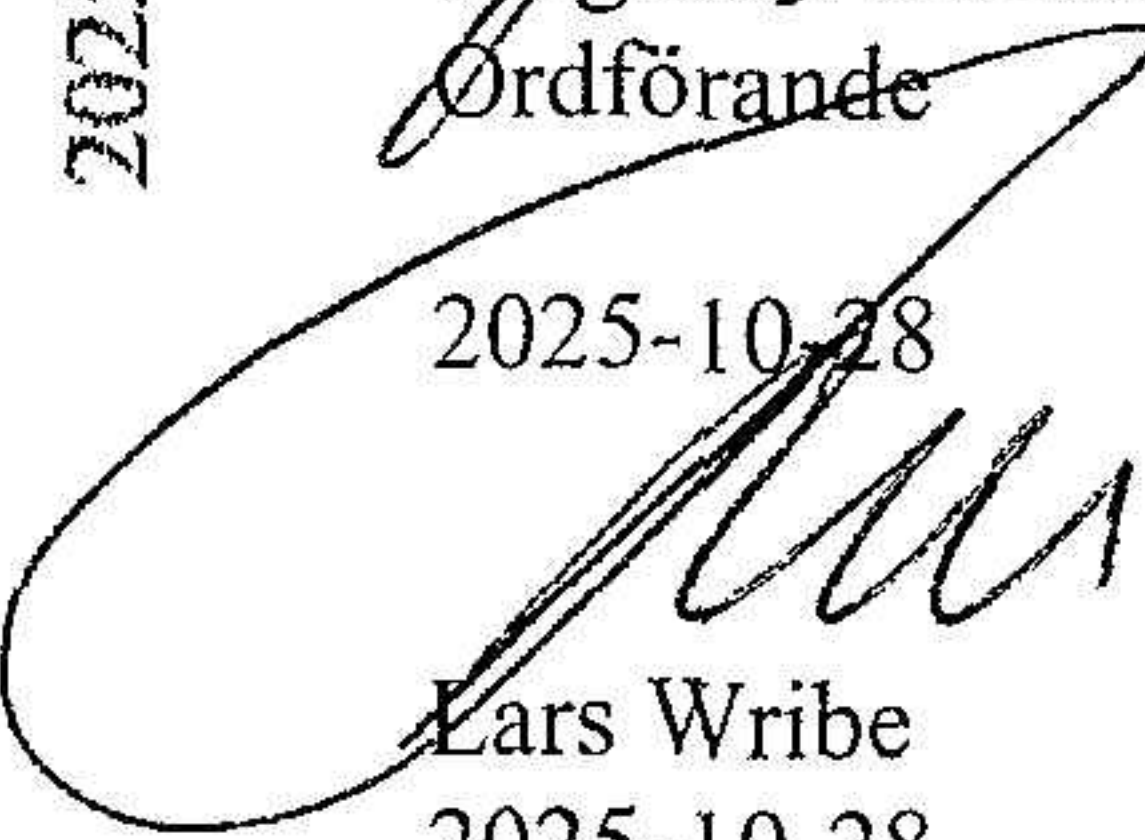
2025111407543

Kalmar

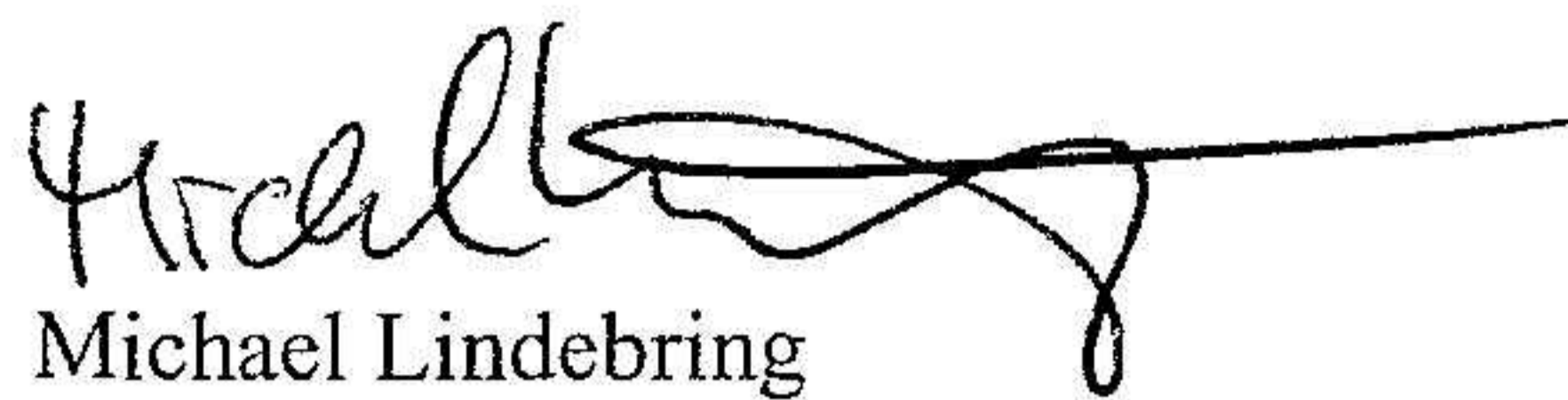


Magnus Petersson  
Ordförande

2025-10-28




Lars Wribe  
2025-10-28



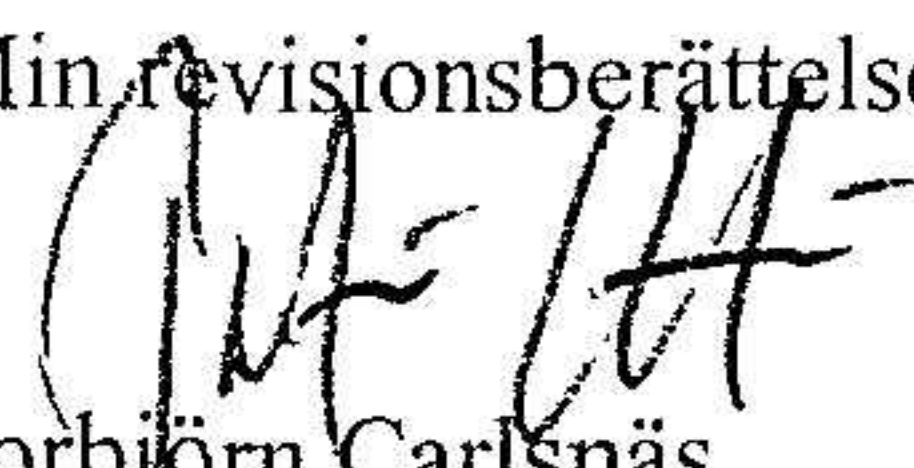
Michael Lindebring

2025-10-28



Patrick Karlsson  
2025-10-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 oktober 2025.



Torbjörn Carlsnäs  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kvarnstaden Kalmar AB  
Org.nr. 559278-7971

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarnstaden Kalmar AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarnstaden Kalmar ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 Kvarnstaden Kalmar AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvarnstaden Kalmar AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Kvarnstaden Kalmar AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 28 oktober 2025



Torbjörn Carlsnäs  
Auktoriserad revisor

Vidimeras:  
