

# ÅRSREDOVISNING

## Kvillepir AB

559068-6142

Räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

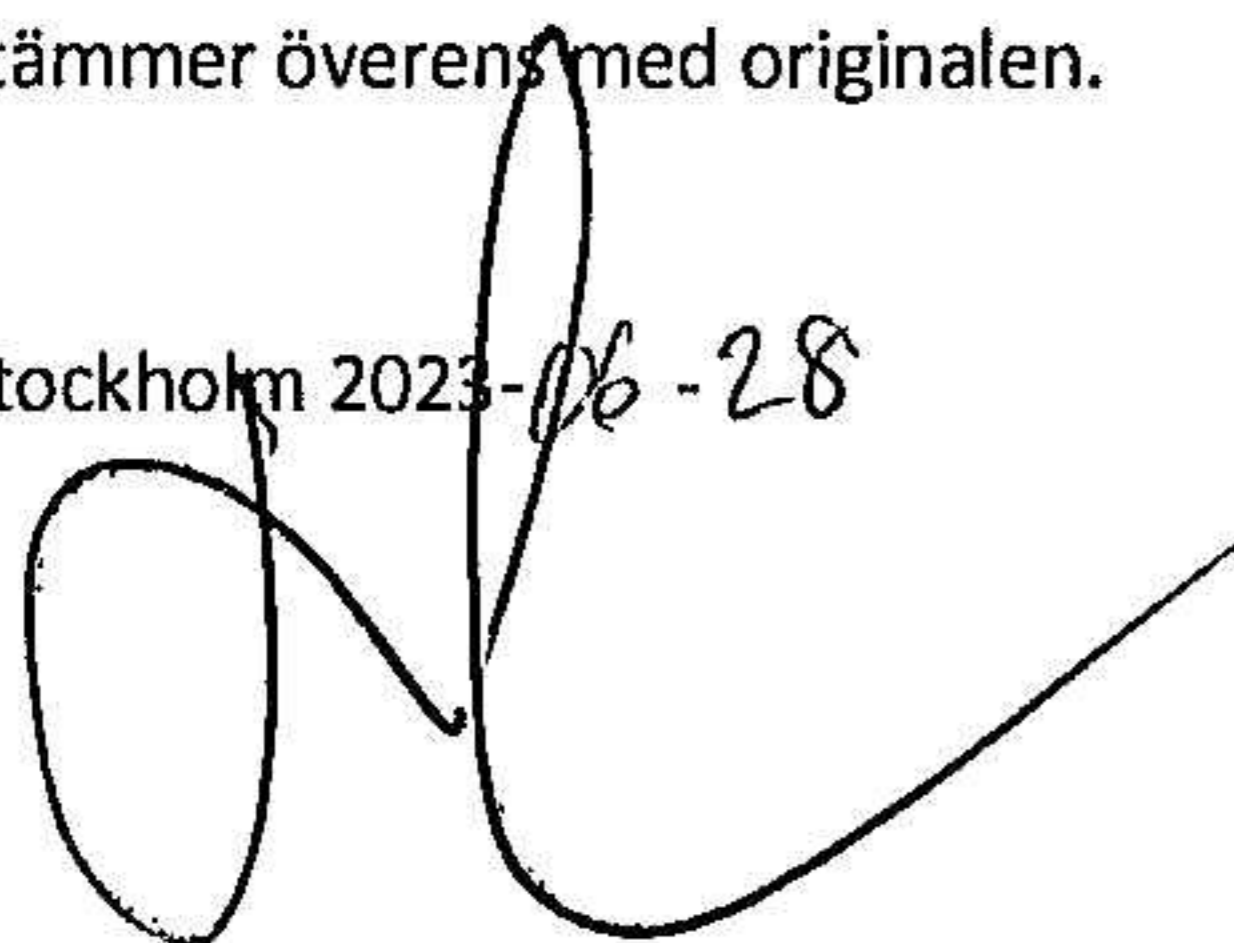
### Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-28



Mats Svensson

Ordförande

2023071805201

# ÅRSREDOVISNING

## **Kvillepir AB**

559068-6142

Räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, utvecklar, investerar i, äger och driver fastighetsprojekt i Sverige.

Bolaget är helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark nr II, 556769-7270, med säte i Sundbyberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inte inträffat.

### Framtida utveckling och risker

Bolaget ser positivt på det kommande året och förväntar att resultatutvecklingen följer tidigare års utveckling. Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 782	4 900	500	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 455	20	-1 355	-1 223	-38
Rörelsemarginal	neg.	34 %	neg.	-	-
Avkastning på eget kapital	neg.	27 %	neg.	40 767 %	neg.
Balansomslutning	185 822	167 708	143 078	71 592	100
Soliditet	0 %	0 %	0 %	0 %	52 %

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

balanserat resultat	33 345
årets resultat	-4 518
	<hr/>
	28 827

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	28 827
	<hr/>
	28 827

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning		3 781 767	4 900 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 781 767</b>	<b>4 900 000</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 285 551	147 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-3 435 650	-3 393 429
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-939 434</b>	<b>1 653 901</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		180 009	216 777
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 695 093	-1 850 871
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 454 518</b>	<b>19 807</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		3 450 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 518</b>	<b>19 807</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 518</b>	<b>19 807</b>

## BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

2

Byggnader och mark

107 692 525 109 720 920

Inventarier, verktyg och installationer

0 0

107 692 525 109 720 920

**Summa anläggningstillgångar**

**107 692 525 109 720 920**

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m.m.

Pågående arbete för annans räkning

3

33 464 897 29 754 701

33 464 897 29 754 701

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

37 854 968 21 680 000

Övriga fordringar

5 201 549 6 205 887

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

832 353 175 704

43 888 870 28 061 591

**Kassa och bank**

**776 014 170 431**

**Summa omsättningstillgångar**

**78 129 781 57 986 723**

### TILLGÅNGAR

185 822 306 167 707 643

## BALANSRÄKNING forts.

Not 2022-12-31 2021-12-31

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		33 345	13 538
Årets resultat		-4 518	19 807
		<b>28 827</b>	<b>33 345</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 827</b>	<b>83 345</b>
---------------------------	--	---------------	---------------

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4	82 702 500	92 802 094
		<b>82 702 500</b>	<b>92 802 094</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	90 841 957	0
Skulder till koncernföretag		571 700	65 120 401
Skatteskulder		400 000	0
Övriga skulder		5 667 124	4 233 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 560 198	5 468 289
		<b>103 040 979</b>	<b>74 822 204</b>

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>185 822 306</b>	<b>167 707 643</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

---

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	33 345
Årets resultat		-4 518
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>28 827</b>

Villkorade aktieägartillskott finns tillskjutna om 2 655 000 (2 655 000) kronor.

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

#### Intäktsredovisning

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader 3 % av anskaffningsvärdet

#### Inkomstskatter

Aktuell skatt utgörs av årets inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt utgörs av inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader, skattemässigt underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Not 2 Materiella anläggningstillgångar

2022-12-31 2021-12-31

#### Byggnader och mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	113 114 349	0
Inköp byggnad	1 407 255	4 687 718
Omklassificeringar	0	108 426 631
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 521 604</b>	<b>113 114 349</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 393 429	0
Avskrivningar	-3 435 650	-3 393 429
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 829 079</b>	<b>-3 393 429</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>107 692 525</b>	<b>109 720 920</b>

**Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	108 426 631
Omklassificeringar	0	-108 426 631
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 Pågående arbete för annans räkning** **2022-12-31** **2021-12-31**

Nedlagda utgifter	33 464 897	29 754 701
	<b>33 464 897</b>	<b>29 754 701</b>

**Not 4 Långfristiga skulder** **2022-12-31** **2021-12-31**

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	19 460 000	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	63 242 500	92 802 094
	<b>82 702 500</b>	<b>92 802 094</b>

Del som förfaller om mer än 5 år fördelar sig på följande sätt:

Byggnadskreditiv	0	32 940 489
Skulder till kreditinstitut	63 242 500	59 861 605
	<b>63 242 500</b>	<b>92 802 094</b>

Bolagets banklån om 87 567 500 kr redovisas i följande poster:

Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 865 000	0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	82 702 500	0
	<b>87 567 500</b>	<b>0</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut** **2022-12-31** **2021-12-31**

Utnyttjat byggnadskreditiv	85 976 957	0
Övriga skulder till kreditinstitut	4 865 000	0
	<b>90 841 957</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**2022-12-31 2021-12-31**

**Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter för skuld till  
kreditinstitut:

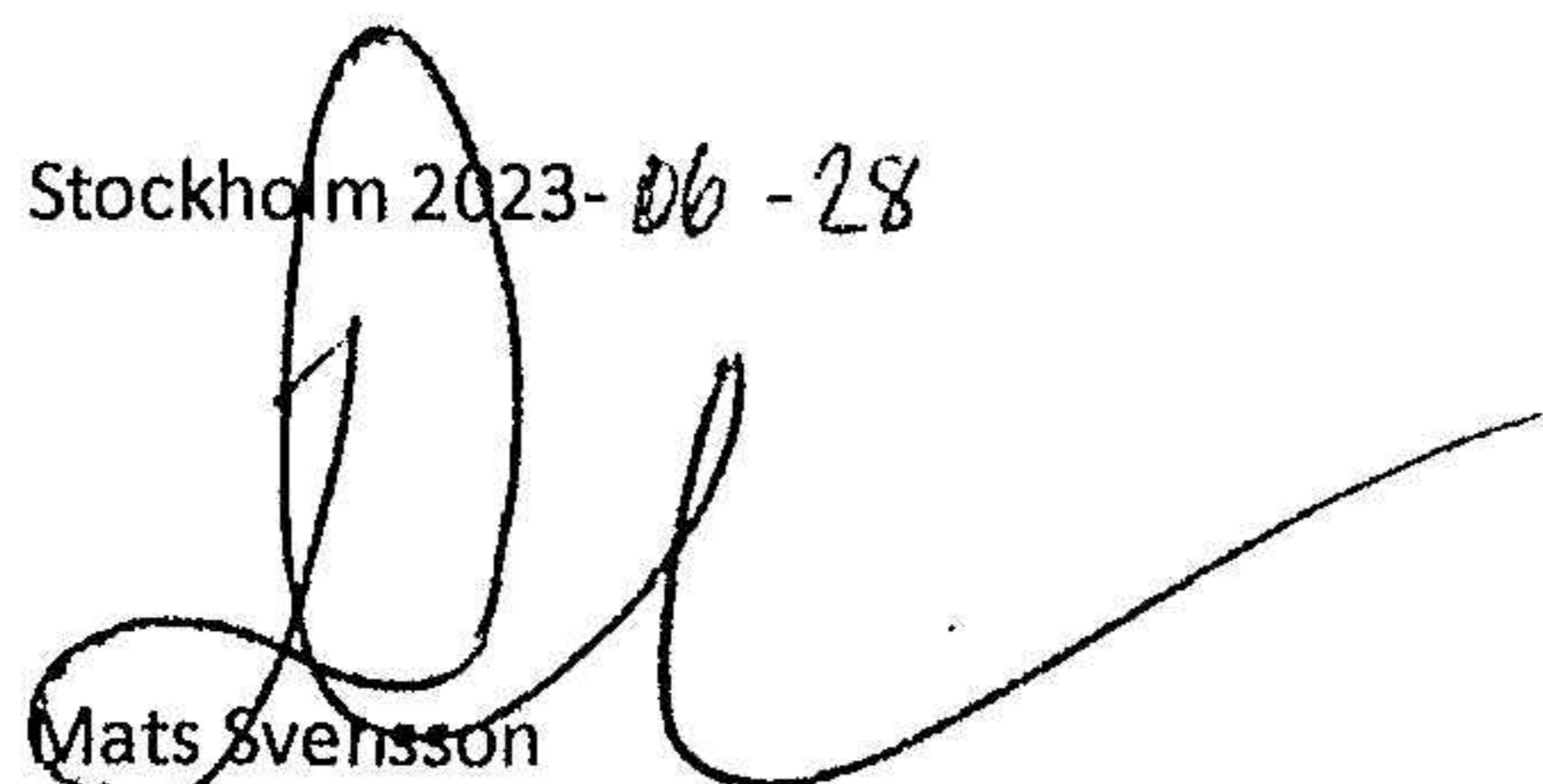
Övriga ställda säkerheter	107 692 525	109 720 920
	<b>107 692 525</b>	<b>109 720 920</b>

**Eventalförpliktelser**


Inga

Inga

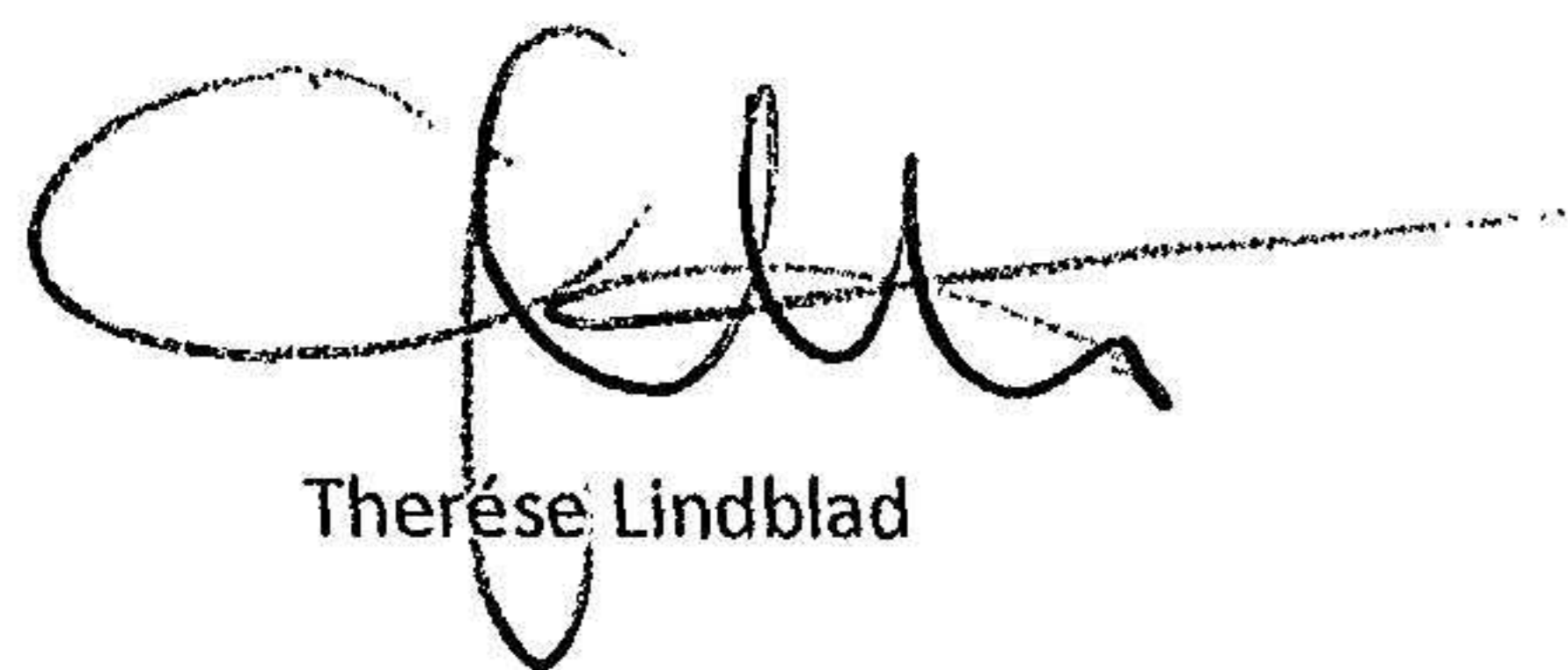
Stockholm 2023-06-28



Mats Svensson  
Ordförande



Laura-Marie Caps



Therése Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28.



Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

    KH

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Kvillepir AB**

Org.nr. 559068-6142

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvillepir AB för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvillepir AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kvillepir 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 de 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. 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 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvillepir AB för år 2022-01-01—2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kvillepir 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Upplands Väsby 2023-06-28

Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: