

**Årsredovisning**  
för  
**Pine Hill Invest AB**  
559352-1718

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Per Robert Anderson, Styrelseledamot  
2025-07-01

Styrelsen för Pine Hill Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ska äga andelar i fastighetsprojekt i idrefjällen med inriktning på bostadsrättsföreningar.

Företaget har sitt säte i Lidingö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (13 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 807	-702	20 364
Soliditet (%)	32	57	47

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	23 464 356	-701 711	<b>22 787 645</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-701 711	701 711	<b>0</b>
Årets resultat			-5 795 845	<b>-5 795 845</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>22 762 645</b>	<b>-5 795 845</b>	<b>16 991 800</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 100 000 (3 100 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 762 645
årets förlust	-5 795 845
	<b>16 966 800</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	16 966 800
	<b>16 966 800</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-138 362	-79 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-138 362</b>	<b>-79 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-138 362</b>	<b>-79 839</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	16 786 520
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-16 333 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	555 947	581
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	0	-998 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 224 591	-77 227
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-3 668 644</b>	<b>-621 872</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3 807 006</b>	<b>-701 711</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-1 988 839	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-1 988 839</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 795 845</b>	<b>-701 711</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 795 845</b>	<b>-701 711</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	11 942 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>11 942 964</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	80 000	55 000
Ägarintressen i övriga företag	6	2 996 000	0
Andra långfristiga fordringar	3	25 638 628	27 004 499
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 714 628</b>	<b>27 059 499</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 714 628</b>	<b>39 002 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning		16 997 185	0
<b>Summa varulager</b>		<b>16 997 185</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 865 000	25 000
Övriga fordringar		707 824	705 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 397	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 666 221</b>	<b>730 824</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 614	42 874
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 614</b>	<b>42 874</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 668 020</b>	<b>773 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 382 648</b>	<b>39 776 161</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		22 762 645	23 464 356
Årets resultat		-5 795 845	-701 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 966 800</b>	<b>22 762 645</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 991 800</b>	<b>22 787 645</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		6 234 000	9 322 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 234 000</b>	<b>9 322 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		13 800 874	4 500 000
Övriga skulder		4 380 220	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 181 094</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		11 063 855	2 974 891
Övriga skulder		0	100 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		911 899	91 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 975 754</b>	<b>3 166 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 382 648</b>	<b>39 776 161</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 296 106	15 297 360
Inköp	25 000	0
Lämnade aktieägartillskott	0	358 506
Lämnade aktieägartillskott	0	640 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 321 106</b>	<b>16 296 106</b>
Ingående nedskrivningar	-16 241 106	-15 242 360
Nedskrivning lämnade aktieägartillskott FNF AB	0	-358 506
Nedskrivning lämnade aktieägartillskott PHP Målbolag AB	0	-640 240
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 241 106</b>	<b>-16 241 106</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 000</b>	<b>55 000</b>

### Not 3 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 004 499	49 624 966
Tillkommande fordringar	1 000	9 933 472
Avgående fordringar	-1 366 871	-32 553 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 638 628</b>	<b>27 004 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 638 628</b>	<b>27 004 499</b>

#### Not 4 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiavsättning	6 234 000	9 322 000
	<b>6 234 000</b>	<b>9 322 000</b>

Bolaget förbinder sig att ansvara för årsavgifter och driftskostnader på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt i Brf Pine Hill 1 och gäller till dess upplåtelse sker. Bolaget har åtagit sig att förvärva lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senaste 6 månader efter entreprenadtidens utgång. Beräkning finns som underlag till gjorda avsättningar.

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 942 964	0
Inköp	0	11 942 964
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	-11 942 964	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>11 942 964</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 942 964</b>

#### Not 6 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	2 996 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 996 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 996 000</b>	<b>0</b>

Pine Hill Invest AB  
Org.nr 559352-1718

7 (7)

Lidingö 2025-06-30

*Martin Bernstén*  
Martin Bernstén  
Ordförande

*Per Anderson*  
Per Anderson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

Grant Thornton Sweden AB

*Bodil Nordin*  
Bodil Nordin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pine Hill Invest AB, Org.nr. 559352-1718

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pine Hill Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pine Hill Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pine Hill Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pine Hill Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pine Hill Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Bodil Nordin*  
Bodil Nordin

Auktoriserad revisor