

2024042907917

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarnholmen Utveckling AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderföretaget	
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
Noter	15

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-08.

Jag intygar att koncernens resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Ulf Erik Ragnerstam  
Styrelseledamot

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarnholmen Utveckling AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderföretaget	
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
Noter	15

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Kvarnholmen Utveckling AB driver stadsutveckling på Kvarnholmen genom att ta fram detaljplaner för bostäder samt utveckla kommersiella projekt. Bolaget har under året fortsatt i sitt arbete rörande detaljplan Dp 6-7, projektering och utbyggnad av allmän platsmark samt arbetar kontinuerligt med den kommersiella verksamheten parallellt. Bolaget äger och förvaltar även fastigheter via helägda dotterbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kriget i Ukraina samt Israel, ökad inflation och allmän oro för energipriser med risk för störningar i leveranskedjan. Trots stor osäkerhet i omvärlden har bolagen inte påverkats nämnvärt av leveransproblem eller prisökningar.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget kommer att fortsätta utföra exploateringsarbeten av infrastrukturell karaktär samt arbeta med utvecklingen av detaljplaner i Kvarnholmenområdet, arbetet beräknas pågå till år 2035.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

Folksam ömsesidig livförsäkring, org nr 502006-1585, samt Folksam ömsesidig sakförsäkring, org nr 502006-1619, som till 50 % äger aktierna i Sicklaön Bygg Invest AB, org nr 556911-5479, har den 12 januari 2024 sålt sitt innehav till Peab bostad AB, org nr 556237-5161. Det innebär att Peab bostad AB från den dagen står som ensam ägare till Sicklaön Bygg Invest AB.

### Ägarförhållanden

Bolaget Kvarnholmen Utveckling AB ägs till 50% av Sicklaön Bygg Invest AB, org nr 556911-5479, och till 50% av JM AB (publ), org nr 556045-2103. Kvarnholmen Utveckling AB är moderbolag i en koncern som 2023-12-31 består av 10 helägda dotterbolag. Kvarnholmen Utveckling AB upprättar koncernredovisning.

### Flerårsöversikt Koncernen\*

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	42 142	39 554	347 770	41 285
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 688	23 049	-3 187	-5 509
Rörelsemarginal (%)	NEG	50,2%	NEG	NEG
Avkastning på totalt kapital (%)	NEG	3,2%	NEG	NEG
Balansomslutning (tkr)	502 650	719 541	691 306	677 192
Soliditet (%)	96%	94%	94%	97%

\*Definitioner av nyckeltal se not 11.

### Flerårsöversikt Moderföretaget\*

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	47 603	34 453	336 792	32 079
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-750	311 687	-7 372	-8 224
Rörelsemarginal (%)	NEG	NEG	NEG	NEG
Avkastning på totalt kapital (%)	NEG	32,9%	NEG	NEG
Balansomslutning (tkr)	740 971	948 794	707 916	694 476
Soliditet (%)	84%	85%	67%	69%

\*Definitioner av nyckeltal se not 11.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget (kr)

Balanserat resultat	620 425 558
Årets resultat	-1 608 034
	<b>618 817 524</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	618 817 524

### Styrelsens yttrande

Koncernbidrag har, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, lämnats med 2 133 589 kr.

Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen är därför försvarlig med hänsyn till vad som anförs i 17 kap 3 § 2-3 st aktiebolagslagen.

**Koncernens resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		42 142	39 554
Driftkostnader		-42 689	-40 270
<b>Bruttovinst</b>		<b>-547</b>	<b>-716</b>
Försäljnings- och Administrationskostnader		-6 872	-4 519
Resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter		0	25 108
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 419</b>	<b>19 873</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		5 815	3 006
Resultat från övriga värdepapper		49	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	224
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-133	-54
		<b>5 731</b>	<b>3 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 688</b>	<b>23 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 688</b>	<b>23 049</b>
<b>Hänförligt till</b>			
<b>Moderföretagets aktieägare</b>		<b>-1 688</b>	<b>23 049</b>

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	4	163 970	263 959
Pågående arbeten	7	242 437	196 660
		<b>406 407</b>	<b>460 619</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 859	3 917
Aktuella skattefordringar		9 929	9 203
Övriga fordringar		8	190 264
Upplupna inkomrätor		0	3 006
		<b>57 796</b>	<b>206 390</b>
<i>Kassa och bank</i>		38 447	52 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>502 650</b>	<b>719 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>502 650</b>	<b>719 541</b>

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget Kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		486 330	653 203
Årets resultat		-1 688	23 049
		<b>484 642</b>	<b>676 252</b>
		<b>484 742</b>	<b>676 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 407	14 251
Aktuella skatteskulder		0	350
Övriga skulder		2 660	27 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	841	1 349
		<b>17 908</b>	<b>43 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>502 650</b>	<b>719 541</b>



**Koncernens kassaflödesanalys**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-7 419	19 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Vinst vid försäljning av exploateringsfastigheter		-	-
		<b>-7 419</b>	<b>19 873</b>
Erhållen ränta		5 864	3 230
Erlagd ränta		-133	-54
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 688</b>	<b>23 049</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		148 594	73 020
Förändring av rörelseskulder		-25 281	5 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>121 625</b>	<b>101 255</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i exploateringsfastigheter	4	-1 658	-101 025
Försäljning av exploateringsfastigheter	4	101 647	97 313
Investering i pågående arbeten	7	-93 380	-109 296
Försäljning av pågående arbeten	7	47 603	34 454
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>54 212</b>	<b>-78 554</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		-189 922	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-189 922</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 085</b>	<b>22 701</b>
Likvida medel vid årets början		52 532	29 831
Likvida medel vid årets slut		38 447	52 532

**Förändring av eget kapital**

*Koncernen*

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kap. inkl. årets res.</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	100	653 203	653 303
Lämnad utdelning		-	0
Årets resultat		23 049	23 049
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>676 252</b>	<b>676 352</b>

*Koncernen*

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kap. inkl. årets res.</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	100	676 252	676 352
Lämnad utdelning		-189 922	-189 922
Årets resultat		-1 688	-1 688
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>484 642</b>	<b>484 742</b>



**Moderföretagets resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		47 603	34 453
Produktions- och driftskostnader		-47 603	-34 453
<b>Bruttovinst</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-6 494	-4 528
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 494</b>	<b>-4 528</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	313 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 793	3 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-49	-14
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-750</b>	<b>311 687</b>
Bokslutsdispositioner	3	-858	24 362
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 608</b>	<b>336 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 608</b>	<b>336 049</b>

Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5,6	155 271	155 271
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 271</b>	<b>155 271</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbeten	7	242 437	196 660
		<b>242 437</b>	<b>196 660</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 460	3 879
Fordringar hos koncernföretag		248 151	339 942
Övriga fordringar		9 205	197 504
Upplupna inkomsträntor		0	3 006
		<b>304 816</b>	<b>544 331</b>
<i>Kassa och bank</i>		38 447	52 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>585 700</b>	<b>793 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>740 971</b>	<b>948 794</b>



Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		620 426	474 423
Årets resultat		-1 608	336 049
		<b>618 818</b>	<b>810 472</b>
		<b>618 918</b>	<b>810 572</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		13 782	11 603
Skulder till koncernföretag		105 410	126 315
Övriga skulder		2 561	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	300	304
		<b>122 053</b>	<b>138 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>740 971</b>	<b>948 794</b>

**Moderföretagets kassaflödesanalys**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6 494	-4 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Koncernbidrag		-858	24 362
		<b>-7 352</b>	<b>19 834</b>
Erhållen ränta		5 793	3 229
Erhållen utdelning		0	313 000
Erlagd ränta		-	-
Övriga Finansiellakostnader		-49	-14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 608</b>	<b>336 049</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		239 515	-142 732
Förändring av rörelseskulder		-16 169	-95 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>221 738</b>	<b>98 147</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i pågående arbeten	7	-93 380	-109 296
Försäljning av pågående arbete	7	47 603	34 454
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-45 777</b>	<b>-74 842</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		-190 046	-
Erhållet aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-190 046</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 085</b>	<b>23 305</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>52 532</b>	<b>29 227</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>38 447</b>	<b>52 532</b>

2024042907929

**Förändring eget kapital**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<i>Moderföretaget</i>				
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	100	477 603	-3 180	474 523
Överföring resultat föregående år	-	-3 180	3 180	0
Lämnad utdelning	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	336 049	336 049
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>474 423</b>	<b>336 049</b>	<b>810 572</b>
<i>Moderföretaget</i>				
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	100	474 423	336 049	810 572
Överföring resultat föregående år	-	336 049	-336 049	0
Lämnad utdelning	-	-190 046	-	-190 046
Årets resultat	-	-	-1 608	-1 608
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>620 426</b>	<b>-1 608</b>	<b>618 918</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderbolagen och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper, om annat ej anges nedan.

#### Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen måste bedömningar och antagande göras som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsprognoser samt lämnade information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

I koncernens resultaträkning redovisas ej bokslutsdispositioner utan ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningar redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Intäcksredovisning

Bolaget utför exploateringstjänster i området och intäkterna för dessa tjänster redovisas på löpande räkning i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Bolagets verksamhet består även i att sälja byggrätter. Intäkter redovisas i samband med att försäljning av byggrätter och fastigheter sker.

#### Pågående arbete

Pågående arbete utgörs av nedlagda kostnader avseende underentreprenader för exploatering av mark. Intäkten redovisas vid det tillfället försäljningen sker, kostnader vid försäljningstillfället och baseras på upparbetade kostnader fram till projektets färdigställande. Vid årsskiftet oavslutade arbeten av området för exploatering, redovisas som pågående arbete i balansräkningen. Pågående arbete har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde och eventuella förluster redovisas direkt i resultaträkningen.

#### Skatter inklusive uppskjuten skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjutna skatteskulder och fordringar avser temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder, skattemässiga underskottsavdrag samt övriga outnyttjade skatteavdrag. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån per balansdagen beslutad skattesats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgångar och uppskjuten skatteskuld som avsättningar.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde och det belopp som beräknas inflyta. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

#### **Redovisning av leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal där Kvarnholmen Utveckling är leasetagare redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Operationella leasingavtal där Kvarnholmen Utveckling är leasegivare redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden.

#### **Exploateringsfastigheter**

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart och klassificeras därmed som omsättningstillgång.

Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med kap 13 i K3, varulager, vilket innebär att anskaffningsvärdet utgörs av direkta kostnader som är direkt hänförliga till förväret, t.ex. köpeskilling. Indirekta kostnader är oväsentliga i för hållande till det sammanlagda anskaffningsvärdet och räknas ej in i anskaffningsvärdet.

#### **Likvida medel**

Företagets likvida medel utgörs i sin helhet av banktillgodohavanden.

#### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har under perioden ej haft någon personal.

#### **Revisionsarvode**

Kostnader för revision har belastat moderbolaget för samtliga bolag inom Kvarnholmenkoncernen.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i moderföretaget som bokslutsdisposition.

**Noter**

**Not 1 Arvode till revisorer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>PwC</i>				
Revisionsuppdraget	-300	-300	-300	-300
	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Kursdifferenser	-52	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-81	-54	-49	-14
	<b>-133</b>	<b>-54</b>	<b>-49</b>	<b>-14</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	1 276	24 663
Lämnat koncernbidrag	-2 134	-301
	<b>-858</b>	<b>24 362</b>

**Not 4 Exploateringsfastigheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 959	260 247	-	-
Årets anskaffningar	1 658	101 025	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-101 647	-97 313	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 970</b>	<b>263 959</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 970</b>	<b>263 959</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 271	155 271
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 271</b>	<b>155 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 271</b>	<b>155 271</b>

**Not 6 Specifikation av andelar i koncernföretag**

	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Kvarnholmen Holding AB*	100%	100%	100 000	155 171
Havrekvarnen 1 Holding AB	100%	100%	500	50
Havrekvarnen 2 Holding AB**	100%	100%	500	50
				<b>155 271</b>

*\*Dotterdotterföretag*

<i>Holmenkvarnen 1 AB</i>	<i>556710-3451</i>	<i>Stockholm</i>
<i>Holmenkvarnen 5 AB</i>	<i>556710-2388</i>	<i>Stockholm</i>
<i>Holmenkvarnen 7 AB</i>	<i>556710-2313</i>	<i>Stockholm</i>
<i>Holmenkvarnen 8 AB</i>	<i>556708-8728</i>	<i>Stockholm</i>
<i>Havremjölet 1 AB</i>	<i>556870-4422</i>	<i>Stockholm</i>
<i>Havremjölet 2 AB</i>	<i>556869-3849</i>	<i>Stockholm</i>

*\*\*Dotterdotterföretag*

<i>Havremjölet 4 AB</i>	<i>556872-0444</i>	<i>Stockholm</i>
-------------------------	--------------------	------------------

**Not 7 Pågående arbete**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ingående värde</b>	196 660	121 818	196 660	121 818
Nedlagda utgifter	93 380	109 296	93 380	109 296
Fakturerat belopp	-47 603	-34 454	-47 603	-34 454
<b>Redovisat värde</b>	<b>242 437</b>	<b>196 660</b>	<b>242 437</b>	<b>196 660</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	300	688	300	304
Förutbetalda hyresintäkter	541	661	-	-
	<b>841</b>	<b>1 349</b>	<b>300</b>	<b>304</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder:</b>				
Företagsinteckningar	inga	inga	inga	inga
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga	inga
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Eventalförpliktelser	inga	inga	inga	inga
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Händelser efter balansdagen**

Folksam ömsesidig livförsäkring, org nr 502006-1585, samt Folksam ömsesidig sakförsäkring, org nr 502006-1619, som till 50 % äger aktierna i Sicklaön Bygg Invest AB, org nr 556911-5479, har den 12 januari 2024 sålt sitt innehav till Peab bostad AB, org nr 556237-5161. Det innebär att Peab bostad AB från den dagen står som ensam ägare till Sicklaön Bygg Invest AB.

**Not 11 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

*Avkastning på totalt kapital*

Resultat efter finansiella poster i procent av balansomslutning

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Erik Ragnerstam  
Ordförande

Göran Linder  
Styrelseledamot

Jeanette Nordlander  
Styrelseledamot

Johan Gyllberg  
Verkställande direktör

Nicklas Backfjärd  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur  
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512578755

## Dokument

ÅR 2023 KUAB  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-03-11 11:01:09 CET (+0100) av Charlotta Killander (CK)  
Färdigställt 2024-04-02 15:05:55 CEST (+0200)

## Initierare

Charlotta Killander (CK)  
JM AB  
charlotta.killander@jm.se

## Signerare

Ulf Erik Ragnerstam (UER)  
JM AB  
Personnummer 19790908-0090  
erik.ragnerstam@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK RAGNERSTAM"  
Signerade 2024-03-11 11:23:05 CET (+0100)

Johan Gustaf Olof Gyllberg (JGOG)  
Peab  
Personnummer 19880705-0193  
johan.gyllberg@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Gustaf Olof Gyllberg"  
Signerade 2024-03-12 09:07:07 CET (+0100)

Bengt Nicklas Backfjärd (BNB)  
JM AB  
Personnummer 19751210-8973  
nicklas.backfjard@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT NICKLAS BACKFJÄRD"  
Signerade 2024-03-11 16:44:07 CET (+0100)

Karl Göran Rickard Linder (KGRL)  
Peab  
Personnummer 19680715-2613  
goran.linder@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Göran Rickard Linder"  
Signerade 2024-03-11 20:57:00 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512578755

2024042907956

Anna Jeanette Nordlander (AJN)  
Peab  
*Personnummer 19721003-0222*  
*Jeanette.Nordlander@peab.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"JEANETTE NORDLANDER"*  
*Signerade 2024-03-11 12:34:28 CET (+0100)*

Ann-Christin Hägglund (AH)  
PWC  
*Personnummer 19660202-7903*  
*ann-christine.haeggglund@pwc.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"ANN-CHRISTIN HÄGGLUND"*  
*Signerade 2024-04-02 15:05:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnholmen Utveckling AB, org.nr 556710-5514

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvarnholmen Utveckling AB för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvarnholmen Utveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

2024042907939

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 13:04:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024042907940