

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-18.

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  
Peter Eriksson, Styrelseledamot  
2026-05-19

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Viktiga förhållanden och väsentliga händelser**

Pefab Nacka Skarpnäs 6:4 AB är ett helägt dotterbolag till Peter Eriksson Fastighets AB, org.nr 556530-7880.

**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Nacka Skarpnäs 6:4.

**Säte**

Företagets säte är i Stockholm.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	666	668	618	561	347
Res. efter finansiella poster	-176	100	67	50	-178
Balansomslutning	5 436	5 267	5 387	5 454	5 493
Soliditet (%)	52	55	54	55	53

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	4 896	2 828 879	-50 791	2 882 984
Balanseras i ny räkning			-50 791	50 791	0
Årets resultat				-51 797	-51 797
Belopp vid årets utgång	100 000	4 896	2 778 088	-51 797	2 831 187

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

2 778 088

årets förlust

-51 797

2 726 291

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 726 291

2 726 291

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

PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	666 316	667 959
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	<u>4 052</u>
	666 316	672 011
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Drift- och underhåll	-391 919	-59 890
Övriga externa kostnader	-39 809	-47 990
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<u>-399 371</u>	<u>-399 367</u>
	-831 099	-507 247
<b>Rörelseresultat</b>	-164 783	164 764
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	76 491	62 923
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	584
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-87 749</u>	<u>-127 914</u>
	-11 258	-64 407
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-176 041	100 357
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	111 236	0
Lämnade koncernbidrag	<u>0</u>	<u>-164 155</u>
	111 236	-164 155
<b>Resultat före skatt</b>	-64 805	-63 798
Skatt på årets resultat	13 008	13 007
<b>Årets resultat</b>	<u>-51 797</u>	<u>-50 791</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	<u>3 240 953</u>	<u>3 640 324</u>
		3 240 953	3 640 324
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3	1 551 239	1 482 302
Uppskjuten skattefordran	4	<u>152 240</u>	<u>139 232</u>
		1 703 479	1 621 534
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 944 432	5 261 858
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		489 623	0
Övriga fordringar		<u>17</u>	<u>40</u>
		489 640	40
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 670</u>	<u>5 459</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 670	5 459
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		491 310	5 499
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 435 742</b>	<b>5 267 357</b>

BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	4 896	4 896
	<u>104 896</u>	<u>104 896</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 778 088	2 828 879
Årets resultat	-51 797	-50 791
	<u>2 726 291</u>	<u>2 778 088</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>2 831 187</u>	<u>2 882 984</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 015 625	2 078 125
Skulder till koncernföretag	10 090	0
Aktuella skatteskulder	37 060	35 600
Övriga skulder	113 988	69 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 792	200 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>2 604 555</u>	<u>2 384 373</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 435 742</b>	<b>5 267 357</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

#### *Hyror*

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Kontorsbyggnader	
Stommar	100
Yttertak, fönster	20
Värme, vatten, ventilation	15
Hyresgästanpassning	10

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## NOTER

### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

### Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### *Leasing*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### *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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

## NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>9 143 265</u>	<u>9 143 265</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 143 265	9 143 265
	Ingående avskrivningar	-5 502 941	-5 103 574
	Årets avskrivningar	<u>-399 371</u>	<u>-399 367</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 902 312	-5 502 941
	Utgående redovisat värde	<u>3 240 953</u>	<u>3 640 324</u>
	Redovisat värde byggnader	2 380 648	2 768 144
	Redovisat värde markanläggningar	63 333	75 208
	Redovisat värde mark	<u>796 972</u>	<u>796 972</u>
		3 240 953	3 640 324

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 12 000 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

Extern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord av en auktoriserad fastighetsvärderare med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter har lagts in på kontraktsnivå. Vad gäller drift- och underhållskostnader så har det nyttjats schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

Not 3	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 482 302	1 213 934
	Tillkommande	765 427	774 923
	Avgående	<u>-696 490</u>	<u>-506 555</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 551 239	1 482 302
	Utgående redovisat värde	<u>1 551 239</u>	<u>1 482 302</u>

Not 4	Uppskjuten skatt	2025-12-31	2024-12-31
		Temporär skillnad	Temporär skillnad
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	739 027	675 883
		<u>152 240</u>	<u>139 232</u>
		152 240	139 232

## NOTER

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	2 500 000	2 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

## Not 6 Upplysning om moderföretag

Övergripande koncernredovisning upprättas av Peter Eriksson Fastighets AB, Org.nr 556530-7880, med säte i Stockholm.

## Not 7 Definition av nyckeltal

## Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

## Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella inäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

*Peter Eriksson*

Peter Eriksson

Verkställande direktör

2026-05-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2026.

Cedra Sverige AB (559513-6275)

*Peter Du Rietz Garpenhag*

Peter Du Rietz Garpenhag

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB, org.nr 556204-8339

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm

2026-05-18

Cedra Sverige AB

*Peter Du Rietz Garpenhag*

Peter Du Rietz Garpenhag

Auktoriserad revisor