

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-05-29

-----  
Peter Eriksson

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

# PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	618	561	347	752	511
Res. efter finansiella poster	67	50	-178	168	-127
Balansomslutning	5 387	5 454	5 493	5 743	5 892
Soliditet (%)	54	55	53	54	50

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

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

### 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	4 896	2 816 192	62 817	2 879 009
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			62 817	-62 817	0
Årets förlust				-50 130	-50 130
Belopp vid årets utgång	100 000	4 896	2 879 009	-50 130	2 828 879

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	2 879 009
årets förlust	-50 130
	<u>2 828 879</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	2 828 879
	<u>2 828 879</u>

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

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>618 481</u>	<u>561 341</u>
		618 481	561 341
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhåll		-43 186	-44 048
Övriga externa kostnader		-32 730	-23 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-399 374</u>	<u>-399 365</u>
		-475 290	-466 779
<b>Rörelseresultat</b>		143 191	94 562
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		46 389	7 630
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-122 703</u>	<u>-52 262</u>
		-76 244	-44 629
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		66 947	49 933
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		<u>-130 085</u>	<u>0</u>
		-130 085	0
<b>Resultat före skatt</b>		-63 138	49 933
Skatt på årets resultat		13 008	12 884
<b>Årets resultat</b>		<u>-50 130</u>	<u>62 817</u>

2024060723689

**PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB**

Org.nr. 556204-8339

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

2

4 039 691

4 039 691

4 439 065

4 439 065

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

3

1 213 934

Uppskjuten skattefordran

4

126 225

1 340 159

900 630

113 217

1 013 847

**Summa anläggningstillgångar**

5 379 850

5 452 912

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

73

73

6

6

**Kassa och bank**

Kassa och bank

7 164

**Summa kassa och bank**

7 164

1 252

1 252

**Summa omsättningstillgångar**

7 237

1 258

**SUMMA TILLGÅNGAR****5 387 087****5 454 170**

2024060723690

**PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB**

Org.nr. 556204-8339

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

4 896

4 896

104 896104 896**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 879 009

2 816 192

Årets resultat

-50 130

62 8172 828 8792 879 009**Summa eget kapital**2 933 7752 983 905**Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut

2 078 1250**Summa långfristiga skulder**2 078 1250**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

62 500

2 203 125

Leverantörsskulder

9 000

5 750

Aktuell skatteskuld

35 723

35 723

Övriga skulder

67 440

37 505

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

200 524188 162**Summa kortfristiga skulder**375 1872 470 265**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 387 087****5 454 170**

2024060723691

**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*

Hysesintäkter 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, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

*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 provas individuellt.

*Leasing*

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

## NOTER

*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.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 143 265	9 143 265
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 143 265	9 143 265
	Ingående avskrivningar	-4 704 200	-4 304 835
	Årets avskrivningar	-399 374	-399 365
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 103 574	-4 704 200
	Utgående redovisat värde	4 039 691	4 439 065
	Redovisat värde byggnader	3 155 636	3 543 135
	Redovisat värde markanläggningar	87 083	98 958
	Redovisat värde mark	796 972	796 972
		4 039 691	4 439 065

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 11 000 000 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	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	900 630	0
	Tillkommande	641 389	920 630
	Avgående	-328 085	-20 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 213 934	900 630
	Utgående redovisat värde	1 213 934	900 630

**NOTER****Not 4 Uppskjuten skatt** **2023-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	612 743	126 225	0
		126 225	0

**2022-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	549 596	113 217	0
		113 217	0

**Not 5 Långfristiga skulder** **2023-12-31** **2022-12-31**

Amortering efter 5 år	0	0
-----------------------	---	---

**Not 6 Ställda säkerheter** **2023-12-31** **2022-12-31**

Fastighetsinteckningar	2 500 000	2 500 000
------------------------	-----------	-----------

**Not 7 Koncernförhållanden**

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

**Not 8 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 intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

# PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

## NOTER

Stockholm

Peter Eriksson  
Styrelseledamot  
Verkställande direktör  
2024-05-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024.

OhrlingsPricewaterhouse Coopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

2024060723695

# 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 2023.

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 2023 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 för PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB.

### 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 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.

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 2023 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 revisionssed 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. 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.

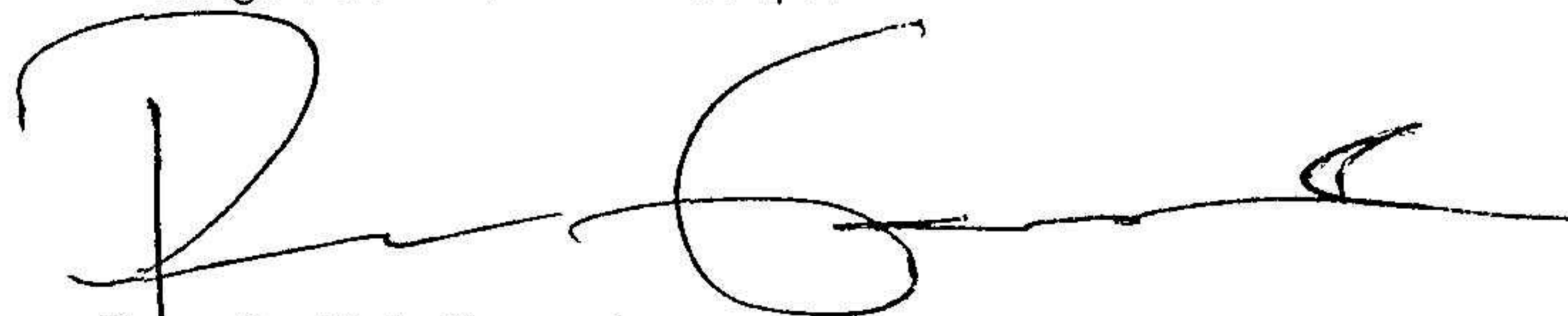
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

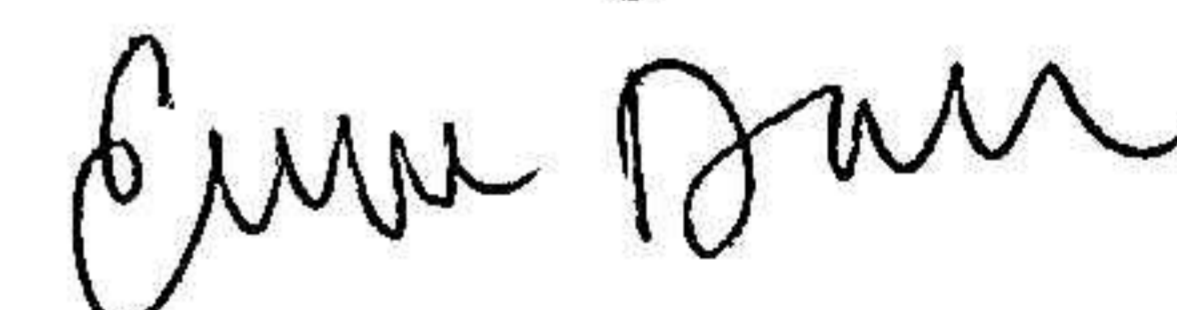
Stockholm den 19 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

Härmed intygas att  
kopian överensstämmer  
med originalet



EMELIE DAVIDSSON

2024-05-30