

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i PEFAB Nacka Strand AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 22 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-05-22

Peter Eriksson

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

# PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Nacka Sicklaön 13:135.

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	16 492	16 281	17 559	8 790
Res. efter finansiella poster	-16 645	-6 046	18	4 354
Balansomslutning	500 354	377 176	324 645	279 358
Soliditet (%)	5,5	0,0	2,9	3,7

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

PEFAB Nacka Strand 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	50 000	22 528 000	-13 040 661	-9 503 759	-22 544 420
Erhållna aktieägartillskott			40 000 000		40 000 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-9 503 759	9 503 759	0
Förändring uppskrivningsfond	0	-525 000	525 000	0	525 000
Årets förlust				-12 533 399	-12 533 399
Belopp vid årets utgång	50 000	22 003 000	17 980 580	-12 533 399	5 447 181

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-22 019 420
erhållna aktieägartillskott	40 000 000
årets förlust	-12 533 399
	<u>5 447 181</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>5 447 181</u>
	5 447 181

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

2023052417077

**PEFAB Nacka Strand AB**

Org.nr. 559186-6081

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		16 491 759	16 281 398
Övriga rörelseintäkter		<u>592 857</u>	<u>963 709</u>
		17 084 616	17 245 107
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhåll		-8 894 046	-5 866 248
Övriga externa kostnader		-1 544 919	-771 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 066 494	-8 092 589
Övriga rörelsekostnader		<u>-56 572</u>	<u>0</u>
		-22 562 031	-14 730 288
<b>Rörelseresultat</b>		-5 477 415	2 514 819
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		426	3 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-7 995 264	-4 076 280
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-3 172 252</u>	<u>-4 487 200</u>
		-11 167 090	-8 560 361
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-16 644 505	-6 045 542
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 859 131	300 000
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-4 275 040</u>
		2 859 131	-3 975 040
<b>Resultat före skatt</b>		-13 785 374	-10 020 582
Skatt på årets resultat		1 251 975	516 823
<b>Årets resultat</b>		<u>-12 533 399</u>	<u>-9 503 759</u>

2023052417078

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	384 000 535	359 618 948
Inventarier, verktyg och installationer	4	628 211	784 366
Konst		750 000	0
Pågående nyanläggningar och projektutveckling	5	<u>111 024 525</u>	<u>8 055 171</u>
		496 403 271	368 458 485

**Summa anläggningstillgångar**

496 403 271

368 458 485

**Omsättningstillgångar**

**Varulager m.m.**

Pågående arbeten för annans räkning		<u>448 041</u>	<u>920</u>
		448 041	920

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 496 374	990 713
Fordringar hos koncernföretag		131 245	41 235
Övriga fordringar		820 679	3 519 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 048 587</u>	<u>184 780</u>
		3 496 885	4 735 760

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>5 359</u>	<u>3 981 053</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		5 359	3 981 053

**Summa omsättningstillgångar**

3 950 285

8 717 733

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**500 353 556**

**377 176 218**

**PEFAB Nacka Strand AB**

Org.nr. 559186-6081

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

7

50 000

22 003 000

22 053 000

50 000

22 528 000

22 578 000

-22 019 420

40 000 000

-12 533 399

5 447 181

-13 040 661

0

-9 503 759

-22 544 420

27 500 181

33 580

6

17 365 996

17 365 996

18 617 971

18 617 971

8

294 990 000

125 497 590

365 423

420 853 013

243 327 250

96 694 469

365 423

340 387 142

8

7 970 000

14 970 489

4 093 915

1 554 920

513 353

5 531 689

34 634 366

6 486 500

2 352 926

2 190 032

2 733 770

904 868

3 469 429

18 137 525

500 353 556

377 176 218

2023052417080

**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
Stomme	100
Markanläggningar	20
Fasad, fönster, tak	20
VA, värme, ventilation	15
Hysesgästanpassningar	10
Teknik	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

*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.

*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.

## 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	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Övriga räntekostnader	6 892 504	3 438 020
	Pantbrevskostnader	1 102 760	638 260
		<u>7 995 264</u>	<u>4 076 280</u>
Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	344 717 655	281 380 850
	Inköp	36 314 794	63 336 805
	Försäljningar/utrangeringar	-75 429	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 957 020	344 717 655
	Ingående avskrivningar	-14 046 707	-6 572 206
	Försäljningar/utrangeringar	18 857	0
	Årets avskrivningar	-11 351 635	-7 474 501
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 379 485	-14 046 707
	Ingående uppskrivningar	28 948 000	29 474 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-525 000	-526 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	28 423 000	28 948 000
	Utgående redovisat värde	384 000 535	359 618 948
	Redovisat värde byggnader	307 065 703	293 790 503
	Redovisat värde markanläggningar	12 878 066	1 771 679
	Redovisat värde mark	64 056 766	64 056 766
		<u>384 000 535</u>	<u>359 618 948</u>

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 702 500 000 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.

**PEFAB Nacka Strand AB**

Org.nr. 559186-6081

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	910 452	359 804
	Inköp	33 704	550 648
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	944 156	910 452
	Ingående avskrivningar	-126 086	-33 998
	Årets avskrivningar	-189 859	-92 088
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 945	-126 086
	Utgående redovisat värde	628 211	784 366

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och projektutveckling</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	8 055 171	1 325 972
	Inköp	130 871 011	6 729 199
	Omklassificeringar	-27 901 657	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 024 525	8 055 171
	Utgående redovisat värde	111 024 525	8 055 171

<b>Not 6</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>2022-12-31</b>	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	84 300 953	0
			0
			Uppskjuten skatteskuld
			17 365 996

		<b>2021-12-31</b>	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	90 378 502	0
			0
			Uppskjuten skatteskuld
			18 617 971
			18 617 971

<b>Not 7</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	22 528 000	23 054 000
	Nedskrivning på uppskrivet belopp	-525 000	-526 000
	Belopp vid årets utgång	22 003 000	22 528 000

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

<b>Not 8</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	294 990 000	243 327 250
	Skulder till koncernföretag	125 497 590	96 694 469
	Övriga skulder	365 423	365 423
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	7 970 000	6 486 500
	Skulder till koncernföretag	4 093 915	2 190 032
	Summa	432 916 928	349 063 674

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	305 927 500	250 789 000

## PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

### NOTER

#### Not 10 Koncernförhållanden

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

#### Not 11 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.

Stockholm

Peter Eriksson  
Styrelseledamot  
2023-05-22

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2023.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PEFAB Nacka Strand AB, org.nr 559186-6081

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Nacka Strand AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEFAB Nacka Strand ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Strand 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 Strand 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 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

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 förvaltning för PEFAB Nacka Strand AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Nacka Strand AB enligt god revisorsred 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

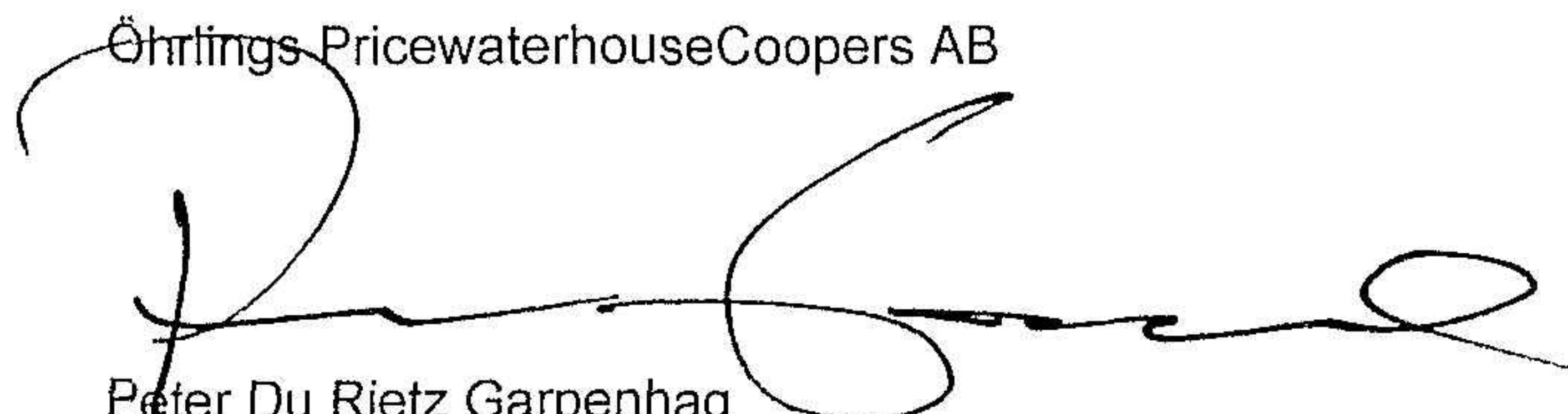
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 22 maj 2023

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

Vicki Meras  
Camille Den