

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Nacka Skarpnäs 6:4 AB

Org.nr. 556204-8339

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-14.

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
2025-05-19

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	668	618	561	347	752
Res. efter finansiella poster	100	67	50	-178	168
Balansomslutning	5 267	5 387	5 454	5 493	5 743
Soliditet (%)	55	54	55	53	54

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	2 879 009	-50 130	2 933 775
Balanseras i ny räkning			-50 130	50 130	0
Årets resultat				-50 791	-50 791
Belopp vid årets utgång	100 000	4 896	2 828 879	-50 791	2 882 984

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	2 828 879
årets förlust	<u>-50 791</u>
	2 778 088
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>2 778 088</u>
	2 778 088

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		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		667 959	618 481
Övriga rörelseintäkter		4 052	0
		<u>672 011</u>	<u>618 481</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhåll		-59 890	-43 186
Övriga externa kostnader		-47 990	-32 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-399 367	-399 374
		<u>-507 247</u>	<u>-475 290</u>
Rörelseresultat		164 764	143 191
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		62 923	46 389
Ränteintäkter och liknande resultatposter		584	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 914	-122 703
		<u>-64 407</u>	<u>-76 244</u>
Resultat efter finansiella poster		100 357	66 947
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-164 155	-130 085
		<u>-164 155</u>	<u>-130 085</u>
Resultat före skatt		-63 798	-63 138
Skatt på årets resultat		13 007	13 008
Årets resultat		<u>-50 791</u>	<u>-50 130</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>3 640 324</u>	<u>4 039 691</u>
		3 640 324	4 039 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	3	1 482 302	1 213 934
Uppskjuten skattefordran	4	<u>139 232</u>	<u>126 225</u>
		1 621 534	1 340 159
Summa anläggningstillgångar		5 261 858	5 379 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		<u>40</u>	<u>73</u>
		40	73
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>5 459</u>	<u>7 164</u>
Summa kassa och bank		5 459	7 164
Summa omsättningstillgångar		5 499	7 237
SUMMA TILLGÅNGAR		5 267 357	5 387 087

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		4 896	4 896
		<u>104 896</u>	<u>104 896</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 828 879	2 879 009
Årets resultat		-50 791	-50 130
		<u>2 778 088</u>	<u>2 828 879</u>
Summa eget kapital		<u>2 882 984</u>	<u>2 933 775</u>
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		0	2 078 125
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>2 078 125</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 078 125	62 500
Leverantörsskulder		0	9 000
Aktuella skatteskulder		35 600	35 723
Övriga skulder		69 852	67 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 796	200 524
Summa kortfristiga skulder		<u>2 384 373</u>	<u>375 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 267 357	5 387 087

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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>9 143 265</u>	<u>9 143 265</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 143 265	9 143 265
	Ingående avskrivningar	-5 103 574	-4 704 200
	Årets avskrivningar	<u>-399 367</u>	<u>-399 374</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 502 941	-5 103 574
	Utgående redovisat värde	<u>3 640 324</u>	<u>4 039 691</u>
	Redovisat värde byggnader	2 768 144	3 155 636
	Redovisat värde markanläggningar	75 208	87 083
	Redovisat värde mark	<u>796 972</u>	<u>796 972</u>
		3 640 324	4 039 691

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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 213 934	900 630
	Tillkommande	774 923	641 389
	Avgående	<u>-506 555</u>	<u>-328 085</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482 302	1 213 934
	Utgående redovisat värde	<u>1 482 302</u>	<u>1 213 934</u>

Not 4	Uppskjuten skatt	2024-12-31	2023-12-31
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	<u>675 883</u>	<u>612 743</u>
		139 232	126 225

12

22

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0	0
Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	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 7 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning uprättas 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 inäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Stockholm

Peter Eriksson

Peter Eriksson

Verkställande direktör

2025-05-14

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2025.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 revisionsmed 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. 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 Skarpnäs 6:4 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 14 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor