

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

### 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 Strand 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 Sicklaön 13:135.

#### Säte

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	31 245	26 061	16 492	16 281	17 559
Res. efter finansiella poster	-28 871	-30 543	-16 645	-6 046	18
Balansomslutning	559 689	563 687	500 354	377 176	324 645
Soliditet (%)	6,7	5,7	5,5	0,0	2,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	21 478 000	45 972 181	-35 135 342	32 364 839
Upplösning av uppskrivningsfond		-525 000	525 000		0
Balanseras i ny räkning			-35 135 342	35 135 342	0
Erhållna aktieägartillskott			40 000 000		40 000 000
Årets resultat				-34 799 179	-34 799 179
Belopp vid årets utgång	50 000	20 953 000	51 361 839	-34 799 179	37 565 660

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

51 361 839

årets förlust

-34 799 179

16 562 660

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

16 562 660

16 562 660

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

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		31 245 214	26 060 726
Övriga rörelseintäkter		443 974	1 489 364
		<u>31 689 188</u>	<u>27 550 090</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhåll		-8 746 967	-10 186 699
Övriga externa kostnader		-2 370 197	-2 719 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 225 038	-16 866 803
Övriga rörelsekostnader		0	-91 896
		<u>-31 342 202</u>	<u>-29 865 374</u>
<b>Rörelseresultat</b>		346 986	-2 315 284
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 314	19 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-20 700 901	-19 278 143
Räntekostnader till koncernföretag		-8 544 675	-8 969 417
		<u>-29 218 262</u>	<u>-28 227 653</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-28 871 276	-30 542 937
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-8 447 368	-5 000 000
		<u>-8 447 368</u>	<u>-5 000 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-37 318 644	-35 542 937
Skatt på årets resultat		2 519 465	2 099 818
Övriga skatter		0	-1 692 223
<b>Årets resultat</b>		<u>-34 799 179</u>	<u>-35 135 342</u>

## PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	544 606 423	409 486 992
Inventarier, verktyg och installationer	4	308 364	502 616
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	9 138 379	146 711 041
Konst		750 000	750 000
		<u>554 803 166</u>	<u>557 450 649</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		554 803 166	557 450 649
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Pågående arbeten för annans räkning		473 630	287 511
		<u>473 630</u>	<u>287 511</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 960 572	4 085 206
Fordringar hos koncernföretag		99 763	103 840
Övriga fordringar		293	1 355 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 472	383 318
		<u>4 422 100</u>	<u>5 927 707</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		-10 100	20 653
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>-10 100</u>	<u>20 653</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 885 630	6 235 871
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		559 688 796	563 686 520

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	20 953 000	21 478 000
		<u>21 003 000</u>	<u>21 528 000</u>

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat		51 361 839	45 972 181
Årets resultat		-34 799 179	-35 135 342
		<u>16 562 660</u>	<u>10 836 839</u>

## Summa eget kapital

		<u>37 565 660</u>	<u>32 364 839</u>
--	--	-------------------	-------------------

## Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	6	12 746 713	15 266 178
Övriga avsättningar		0	755 995
Summa avsättningar		<u>12 746 713</u>	<u>16 022 173</u>

## Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	134 037 500	198 070 000
Skulder till koncernföretag		156 545 768	160 252 330
Övriga skulder		<u>131 750</u>	<u>230 774</u>
Summa långfristiga skulder		290 715 018	358 553 104

## Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		201 745 000	133 770 000
Leverantörsskulder		7 500 759	13 489 181
Skulder till koncernföretag		426 456	1 266 327
Aktuella skatteskulder		52 416	53 642
Övriga skulder		1 590 573	741 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>7 346 201</u>	<u>7 425 742</u>
Summa kortfristiga skulder		218 661 405	156 746 404

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		559 688 796	563 686 520
--	--	-------------	-------------

## 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
Stomme	100
Fasad, fönster, tak	20
VA, värme, ventilation	20
Hyresgästanpassningar	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.

## 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.

*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.

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Pantbeviskostnader	0	808 390
	Övriga räntekostnader	<u>20 700 901</u>	<u>18 469 753</u>
		20 700 901	19 278 143

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	423 092 180	380 957 020
	Inköp	6 443 696	42 241 311
	Försäljningar/utrangeringar	0	-106 151
	Omklassificeringar	148 683 723	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 219 599	423 092 180
	Ingående avskrivningar	-41 503 188	-25 379 485
	Försäljningar/utrangeringar	0	14 255
	Årets avskrivningar	-19 482 988	-16 137 958
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 986 176	-41 503 188
	Ingående uppskrivningar	27 898 000	28 423 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-525 000	-525 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 373 000	27 898 000
	Utgående redovisat värde	544 606 423	409 486 992
	Redovisat värde byggnader	470 210 308	333 738 910
	Redovisat värde markanläggningar	10 339 349	11 691 316
	Redovisat värde mark	64 056 766	64 056 766
		544 606 423	409 486 992
	I ovanstående redovisat värde ingår		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	702 500 000	0

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.

## NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31		2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		1 022 406		944 156
	Inköp		22 798		78 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>1 045 204</u>		<u>1 022 406</u>
	Ingående avskrivningar		-519 790		-315 945
	Årets avskrivningar		<u>-217 050</u>		<u>-203 845</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-736 840</u>		<u>-519 790</u>
	Utgående redovisat värde		<u>308 364</u>		<u>502 616</u>
Not 5	Pågående nyanläggningar och projektutveckling	2024-12-31		2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		146 711 041		111 024 525
	Inköp		11 111 061		69 132 920
	Omklassificeringar		<u>-148 683 723</u>		<u>-33 446 404</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>9 138 379</u>		<u>146 711 041</u>
	Utgående redovisat värde		<u>9 138 379</u>		<u>146 711 041</u>
Not 6	Uppskjuten skatt	2024-12-31		2023-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark		<u>61 877 246</u>	12 746 713	<u>7 407 658</u>
			12 746 713		15 266 178
Not 7	Uppskrivningsfond	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp vid årets ingång		21 478 000		22 003 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp		<u>-525 000</u>		<u>-525 000</u>
	Belopp vid årets utgång		<u>20 953 000</u>		<u>21 478 000</u>
	Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.				
Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år		0		0

## NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	346 295 000	346 295 000
	Summa ställda säkerheter	<u>346 295 000</u>	<u>346 295 000</u>

## Not 10 Koncernförhållanden

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

Stockholm

*Peter Eriksson*

Peter Eriksson

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 Strand AB, org.nr 559186-6081

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Nacka Strand 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 Strand 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 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 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 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 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, 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 14 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor