

# ÅRSREDOVISNING

för

## PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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 behandling av ansamlad förlust.

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 Fågelvik AB är ett helägt dotterbolag till Peter Eriksson Fastighets AB, org.nr 556530-7880.

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut de egna fastigheterna Värmdö Fågelvik 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44 och 1:45.

#### Säte

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 965	7 540	6 769	6 620	6 602
Res. efter finansiella poster	-2 406	-3 294	-558	-712	466
Balansomslutning	74 128	73 762	76 479	78 355	71 378
Soliditet (%)	5	4	9	11	14

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	9 045 103	-2 215 840	-3 991 511	2 937 752
Upplösning av uppskrivningsfond		-316 416	316 416		0
Balanseras i ny räkning			-3 991 511	3 991 511	0
Erhållna aktieägartillskott			5 000 000		5 000 000
Årets resultat				-4 177 126	-4 177 126
Belopp vid årets utgång	100 000	8 728 687	-890 935	-4 177 126	3 760 626

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-890 935
årets förlust	<u>-4 177 126</u>
	-5 068 061
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-5 068 061</u>
	-5 068 061

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	7 964 732	7 539 917
Övriga rörelseintäkter	640 784	916 667
	<u>8 605 516</u>	<u>8 456 584</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Drift- och underhåll	-2 127 956	-1 839 833
Övriga externa kostnader	-760 618	-1 887 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 375 844	-4 367 270
	<u>-7 264 418</u>	<u>-8 095 079</u>
<b>Rörelseresultat</b>	1 341 098	361 505
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 089	826
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 131 033	-2 121 419
Räntekostnader till koncernföretag	-1 617 834	-1 535 086
	<u>-3 746 778</u>	<u>-3 655 679</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-2 405 680	-3 294 174
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 142 929	-700 000
	<u>-2 142 929</u>	<u>-700 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>	-4 548 609	-3 994 174
Skatt på årets resultat	371 483	131 572
Övriga skatter	0	-128 909
<b>Årets resultat</b>	<u>-4 177 126</u>	<u>-3 991 511</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	69 437 991	73 462 364
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>204 593</u>	<u>204 593</u>
		69 642 584	73 666 957
Summa anläggningstillgångar		69 642 584	73 666 957
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		4 478 123	92 826
Aktuell skattefordran		0	331
Övriga fordringar		<u>274</u>	<u>41</u>
		4 478 397	93 198
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>7 501</u>	<u>2 130</u>
Summa kassa och bank		7 501	2 130
Summa omsättningstillgångar		4 485 898	95 328
SUMMA TILLGÅNGAR		74 128 482	73 762 285

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	5	<u>8 728 687</u>	<u>9 045 103</u>
		8 828 687	9 145 103
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-890 935	-2 215 840
Årets resultat		<u>-4 177 126</u>	<u>-3 991 511</u>
		-5 068 061	-6 207 351
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 760 626</u>	<u>2 937 752</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	<u>1 128 932</u>	<u>1 500 415</u>
<b>Summa avsättningar</b>		1 128 932	1 500 415
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		16 356 500	17 230 000
Skulder till koncernföretag		<u>32 982 083</u>	<u>31 821 120</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		49 338 583	49 051 120
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 752 000	17 880 500
Leverantörsskulder		823 381	1 330 875
Skulder till koncernföretag		450 000	331 817
Aktuella skatteskulder		80 186	0
Övriga skulder		580 102	478 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>214 672</u>	<u>250 865</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		19 900 341	20 272 998
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 128 482</b>	<b>73 762 285</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
Hyresgästanpassningar	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	83 511 457	82 146 387
	Inköp	<u>351 471</u>	<u>1 365 070</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 862 928	83 511 457
	Ingående avskrivningar	-19 094 196	-15 043 342
	Årets avskrivningar	<u>-4 059 428</u>	<u>-4 050 854</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 153 624	-19 094 196
	Ingående uppskrivningar	9 045 103	9 361 519
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-316 416</u>	<u>-316 416</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 728 687	9 045 103
	Utgående redovisat värde	<u>69 437 991</u>	<u>73 462 364</u>
	Redovisat värde byggnader	50 517 072	54 418 894
	Redovisat värde markanläggningar	1 634 789	1 757 340
	Redovisat värde mark	<u>17 286 130</u>	<u>17 286 130</u>
		69 437 991	73 462 364

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 130 000 000 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 kontraktetsnivå. 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	Pågående ombyggnation	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	204 593	12 800
	Inköp	<u>0</u>	<u>191 793</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 593	204 593
	Utgående redovisat värde	<u>204 593</u>	<u>204 593</u>

## NOTER

Not 4	Uppskjuten skatt	2024-12-31		2023-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark		5 480 251	1 128 932	7 283 567
			<u>1 128 932</u>		<u>1 500 415</u>

1  
5C  
41

Not 5	Uppskrivningsfond	2024-12-31		2023-12-31	
		Belopp vid årets ingång		9 045 103	
Avskrivning på uppskrivet belopp		<u>-316 416</u>		<u>-316 416</u>	
Belopp vid årets utgång		8 728 687		9 045 103	

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

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

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31		2023-12-31	
		Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning		39 034 000	
	Summa ställda säkerheter		<u>39 034 000</u>		<u>39 034 000</u>

### Not 8 Koncernförhållanden

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

## NOTER

### Not 9 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 Fågelvik AB, org.nr 559037-5993

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Fågelvik 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 Fågelvik 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 Fågelvik 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 Fågelvik 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 revisorssed 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 Fågelvik AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Fågelvik 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