

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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 Fågelvik 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 beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm 2023-05-22



Peter Eriksson

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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 Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Företagets säte är i Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 769	6 620	6 602	6 474	6 504
Res. efter finansiella poster	-558	-712	466	2 404	2 918
Balansomslutning	76 479	78 355	71 378	63 088	63 017
Soliditet (%)	9	11	14	17	17

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

PEFAB Fågelvik 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	9 677 935	253 210	-1 524 092	-1 270 882
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 524 092	1 524 092	0
Förändringa uppskrivningsfond	0	-316 416	316 416	0	316 416
Årets förlust				-1 577 790	-1 577 790
Belopp vid årets utgång	100 000	9 361 519	-954 466	-1 577 790	-2 532 256

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står balanserad förlust

-954 466

årets förlust

-1 577 790

-2 532 256

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

-2 532 256

-2 532 256

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

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 769 332	6 619 820
Övriga rörelseintäkter		<u>982 757</u>	<u>548 469</u>
		7 752 089	7 168 289
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhåll		-1 870 317	-1 632 630
Övriga externa kostnader		-934 233	-923 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-3 818 371</u>	<u>-3 403 304</u>
		-6 622 921	-5 959 103
Rörelseresultat		1 129 168	1 209 186
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-927 100	-905 125
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-759 571</u>	<u>-1 016 465</u>
		-1 686 671	-1 921 590
Resultat efter finansiella poster		-557 503	-712 404
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-1 080 795</u>	<u>-1 043 790</u>
		-1 080 795	-1 043 790
Resultat före skatt		-1 638 298	-1 756 194
Skatt på årets resultat		185 062	232 102
Övriga skatter		-124 554	0
Årets resultat		<u>-1 577 790</u>	<u>-1 524 092</u>

2023052417065

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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

Byggnader och mark

Pågående ombyggnation

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

3

76 464 564

77 458 432

4

12 800

0

76 477 364

77 458 432

76 477 364

77 458 432

0

50 160

0

100 522

9

694 269

9

844 951

2 036

51 159

2 036

51 159

2 045

896 110

76 479 409

78 354 542

2023052417066

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Not

2022-12-31

2021-12-31

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

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**

		100 000	100 000
	6	<u>9 361 519</u>	<u>9 677 935</u>
		9 461 519	9 777 935
		-954 466	253 210
		<u>-1 577 790</u>	<u>-1 524 092</u>
		-2 532 256	-1 270 882
		<u>6 929 263</u>	<u>8 507 053</u>
	5	<u>1 631 987</u>	<u>1 817 049</u>
		1 631 987	1 817 049
	7		
		35 110 500	36 067 116
		<u>30 719 258</u>	<u>29 705 892</u>
		65 829 758	65 773 008
	7		
		1 002 000	1 065 748
		322 889	452 325
		475 350	515 976
		19 281	137 953
		150 543	0
		<u>118 338</u>	<u>85 430</u>
		2 088 401	2 257 432
		76 479 409	78 354 542

2023052417067

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
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.

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	927 100	905 125
		<u>927 100</u>	<u>905 125</u>
Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	79 321 884	69 469 700
	Inköp	2 824 503	9 852 184
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>82 146 387</u>	<u>79 321 884</u>
	Ingående avskrivningar	-11 541 387	-8 454 503
	Årets avskrivningar	<u>-3 501 955</u>	<u>-3 086 884</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 043 342	-11 541 387
	Ingående uppskrivningar	9 677 935	9 994 355
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-316 416</u>	<u>-316 420</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>9 361 519</u>	<u>9 677 935</u>
	Utgående redovisat värde	76 464 564	77 458 432
	Redovisat värde byggnader	57 533 945	60 407 702
	Redovisat värde markanläggningar	1 879 889	0
	Redovisat värde mark	<u>17 050 730</u>	<u>17 050 730</u>
		76 464 564	77 458 432

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 103 700 000 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 4	Pågående ombyggnation	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	12 800	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 800</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	12 800	0

NOTER

Not 5 Uppskjuten skatt 2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	7 922 265	0	1 631 987
		0	1 631 987

2021-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	8 820 625	0	1 817 049
		0	1 817 049

Not 6 Uppskrivningsfond 2022-12-31 2021-12-31

Belopp vid årets ingång	9 677 935	9 994 355
Avskrivning på uppskrivet belopp	-316 416	-316 420
Belopp vid årets utgång	9 361 519	9 677 935

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

Not 7 Skulder som avser flera poster 2022-12-31 2021-12-31

<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	35 110 500	36 067 116
Skulder till koncernföretag	30 719 258	29 705 892
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 002 000	1 065 748
Summa	66 831 758	66 838 756

Not 8 Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar	39 034 000	39 034 000
------------------------	------------	------------

Not 9 Koncernförhållanden

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

Not 10 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 Fågervik AB

Org.nr. 559037-5993

NOTER

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 Fågelvik AB, org.nr 559037-5993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Fågelvik 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 Fågelvik 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 Fågelvik AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Fågelvik 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 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 revisionsred 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 Fågelvik AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Fågelvik 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.

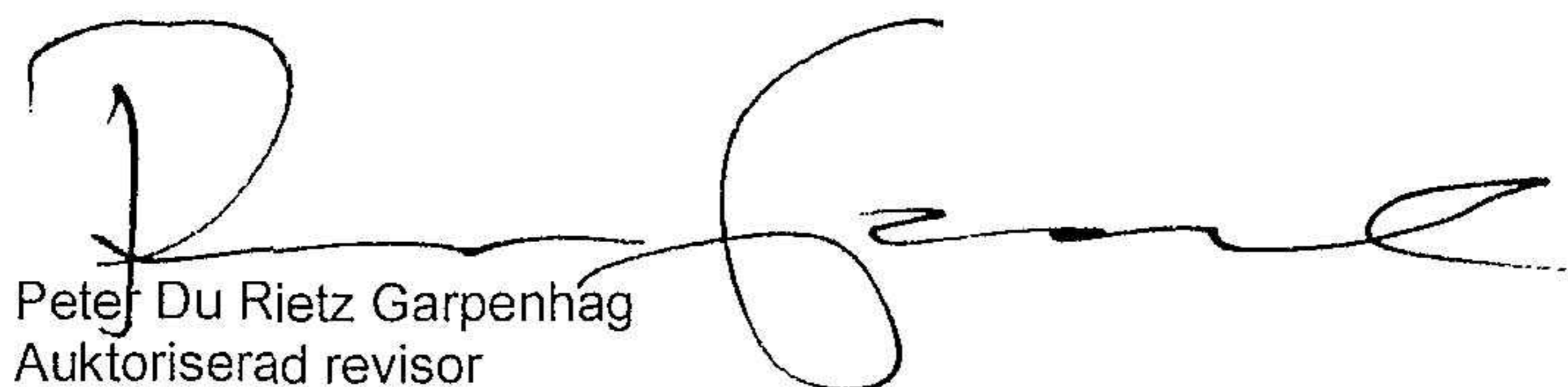
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 22 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor

Vidåmeras
Curt Dell