

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm 2024-05-29

Peter Eriksson

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 540	6 769	6 620	6 602	6 474
Res. efter finansiella poster	-3 294	-558	-712	466	2 404
Balansomslutning	73 762	76 479	78 355	71 378	63 088
Soliditet (%)	4	9	11	14	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	9 361 519	-954 466	-1 577 790	-2 532 256
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 577 790	1 577 790	0
Förändringa uppskrivningsfond	0	-316 416	316 416	0	316 416
Årets förlust				-3 991 511	-3 991 511
Belopp vid årets utgång	100 000	9 045 103	-2 215 840	-3 991 511	-6 207 351

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 215 840
årets förlust	-3 991 511
	<u>-6 207 351</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

<u>-6 207 351</u>
-6 207 351

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		7 539 917	6 831 917
Övriga rörelseintäkter		916 667	920 172
		<u>8 456 584</u>	<u>7 752 089</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhåll		-1 839 833	-1 870 317
Övriga externa kostnader		-1 887 976	-934 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 367 270	-3 818 371
		<u>-8 095 079</u>	<u>-6 622 921</u>
Rörelseresultat		361 505	1 129 168
Resultat från finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		826	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 121 419	-927 100
Räntekostnader till koncernföretag		-1 535 086	-759 571
		<u>-3 655 679</u>	<u>-1 686 671</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 294 174	-557 503
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-700 000	-1 080 795
		<u>-700 000</u>	<u>-1 080 795</u>
Resultat före skatt		-3 994 174	-1 638 298
Skatt på årets resultat		131 572	185 062
Övriga skatter		-128 909	-124 554
		<u>-3 991 511</u>	<u>-1 577 790</u>
Årets resultat			

2024060723676

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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

Byggnader och mark

Pågående ombyggnation

Not

2023-12-31

2022-12-31

2

73 462 364

76 464 564

3

204 593

12 800

73 666 95776 477 364

Summa anläggningstillgångar

73 666 957

76 477 364

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

92 826

331

41

93 198

0

0

9

9**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 130

2 036

Summa kassa och bank

2 1302 036

Summa omsättningstillgångar

95 328

2 045

SUMMA TILLGÅNGAR**73 762 285****76 479 409**

202406072367

PEFAB Fågelvik AB

Org.nr. 559037-5993

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

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Not

2023-12-31

2022-12-31

5

100 000

9 045 103

9 145 103

100 000

9 361 519

9 461 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-2 215 840

-3 991 511

-6 207 351

-954 466

-1 577 790

-2 532 256

Summa eget kapital

2 937 752

6 929 263

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

4

1 500 415

1 500 415

1 631 987

1 631 987

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

6

17 230 000

31 821 120

49 051 120

35 110 500

30 719 258

65 829 758

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

17 880 500

1 330 875

331 817

0

478 941

250 865

20 272 998

1 002 000

322 889

475 350

19 281

150 543

118 338

2 088 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 762 285

76 479 409

2024060723678

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	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 146 387	79 321 884
	Inköp	1 365 070	2 824 503
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 511 457	82 146 387
	Ingående avskrivningar	-15 043 342	-11 541 387
	Årets avskrivningar	-4 050 854	-3 501 955
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 094 196	-15 043 342
	Ingående uppskrivningar	9 361 519	9 677 935
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-316 416	-316 416
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	9 045 103	9 361 519
	Utgående redovisat värde	73 462 364	76 464 564
	Redovisat värde byggnader	54 418 894	57 533 945
	Redovisat värde markanläggningar	1 757 340	1 879 889
	Redovisat värde mark	17 286 130	17 050 730
		73 462 364	76 464 564

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 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	Pågående ombyggnation	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 800	0
	Inköp	191 793	12 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 593	12 800
	Utgående redovisat värde	204 593	12 800

NOTER**Not 4 · Uppskjuten skatt****2023-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	7 283 567	0	1 500 415
		0	1 500 415

2022-12-31

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

Not 5 Uppskrivningsfond**2023-12-31****2022-12-31**

Belopp vid årets ingång	9 361 519	9 677 935
Avskrivning på uppskrivet belopp	-316 416	-316 416
Belopp vid årets utgång	9 045 103	9 361 519

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**2023-12-31****2022-12-31**

Amortering efter 5 år	0	0
-----------------------	---	---

Not 7 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

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

Not 8 Koncernförhållanden

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

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 intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

PEFAB Fågervik AB

Org.nr. 559037-5993

NOTER

Stockholm

Peter Eriksson

2024-05-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor

2024060723682

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Fågelvik AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Fågelvik AB enligt god revisors sed 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.

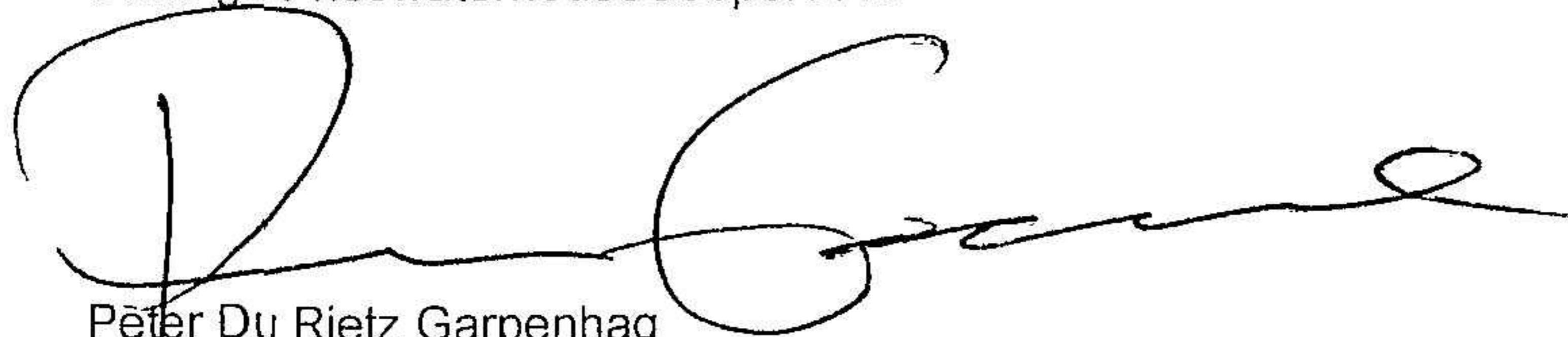
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 29 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor

Härmed intygas att
kopian överensstämmer
med originalet



EMELIE DAVIDSSON

2024-05-30