ank=20250625-20250626601745

Årsredovisning

för

Serafim Fastigheter AB

556791-0921

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serafim Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-23

Mårten Strandmark

ank=20250625;20250626601746

Serafim Fastigheter AB

Org nr 556791–0921

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2024

SERAFIM
FASTIGHETER

Sk3ectkWxe-H1xnc5F1bge

Förvaltningsberättelse

KONCERNEN

Detta är Serafim

Serafim Fastigheter AB bildades under 2009 och är moderbolag i Serafim Fastighetskoncernen (benämns 'Serafim' och 'Koncernen'). Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen. Verksamheten startade under 2011 då ett par investeringar genomfördes i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. Bolaget gjorde sina första egna bostadsprojekt under 2013 där en hyresfastighet i Stockholm förvärvades och en ombildning till bostadsrätter genomfördes.

Serafim bedriver idag verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Bolaget arbetar primärt inom Stockholms Län med enstaka projekt utanför länet. Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Bostadsprojekten skapas genom förvärv av råmark där bolaget driver detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter.

Serafim arbetar både med eget kapital och med externt kapital. Det externa kapitalet kommer från bank och genom aktieförsäljning till nya delägare. Inom affärsbenet bostäder arbetar Serafim vanligen med delägda bolag tillsammans med andra aktörer. Inom affärsbenet förvaltning äger bolaget fastigheter själva men bjuder även in nya delägare i vissa strukturer innehållandes förvaltningsfastigheter.

Affärsidé

Genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter skapar vi långsiktig tillväxt och värdeökning.

Serafim Fastigheter verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri. Bolaget utvecklar även byggrätter för bostäder där bolaget avyttrar byggrätter till bostadsutvecklare.

Verksamhetens fokus

Bolagets inriktning inom fastighetsförvaltning är främst att aktivt förvalta och utveckla lager- och lättindustrifastigheter i Stockholms Län. Avsikten är att öka kassaflöden, genomföra värdeskapande aktiviteter på fastigheterna tillsammans med hyresgästerna. Bolaget förvärvar både fastigheter med få hyresgäster och med långa hyresavtal som anses mer lättförvaltade samt fastigheter med utvecklingspotential där värde kan ökas genom aktivt arbete såsom att hyra ut vakanta ytor eller omförhandling av hyror.

Inom verksamheten bostadsprojekt utvecklas bostadsbyggrätter från råmark i tillväxtkommuner inom för närvarande Stockholms Län. Serafim Fastigheter investerar även i andra bostadsutvecklares projekt. I dessa fall är det ofta bostadsutvecklaren som driver projektet och Serafim är med som extern investerare och kan även fungera som rådgivare i processerna.

Bolagets verksamhet genomsyras av ett engagerat team med en värdegrund som bygger på tre grundstenar:

- Att skapa och utveckla relationer med bolagets alla samarbetspartners, kommuner och hyresgäster samt bostadsköpare.

- Att alltid eftersträva hög kvalitet i alla led genom kravställande, hög personlig kompetens hos medarbetarna samt stort engagemang.

- Att bolagets processer och verksamhet genomsyras av stort affärsfokus. Bolagets medarbetare strävar efter att alltid se möjligheter och utveckling i de affärer som görs.

Mål för verksamheten

Målen för 2025 är att förvärva fler fastigheter i attraktiva lägen samt att arbeta med utveckling av våra nuvarande fastigheter genom aktiva förvaltningsinsatser. Inom bostadsutvecklingen är målet att ta våra planprojekt vidare i utvecklingen för att nå färdiga bostadsbyggrätter. Bolaget kommer även att se över möjligheterna att ta in externt eget kapital i syfte att möjliggöra fler förvärv och leverera avkastning till investerare.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601747

Verksamhet och organisation

Verksamheten är uppdelad i två affärsben, förvaltningsfastigheter genom aktivt ägande och bostäder utifrån projektutveckling. Fastighetsportföljen består av fastigheter som ägs helt i egen balansräkning samt fastigheter i 3 investeringsstrukturer i form av delägda bolag tillsammans med investerare. Av dessa 3 investeringsstrukturer konsolideras 2 som är majoritetsägda.

Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 234 960 tkr (272 960 tkr), varav 200 000 tkr är helägda, samt äger andelar i intresseföretag om 16 599 tkr (23 756 tkr). Exploateringsfastigheter uppgår till 156 418 tkr (142 255) tkr) och är till uteslutande del bostadsprojekt där ca 60 000 tkr är helägt. Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen totalt, inklusive delägt, 28 fastigheter (27) där överskottsgraden uppgår till 89% (84%).

Organisationen med 2 anställda sitter på huvudkontoret som är beläget i Stockholm. Företagsledningen består av 1 person, verkställande direktör Mårten Strandmark. Organisation besitter både bred och detaljerad kunskap inom transaktion, finansiering, förvaltning, projektutveckling, upphandling, kalkyl, projektgenomförande samt marknad och kundhantering. Bolaget och medarbetarna arbetar med konsulter i vissa specifika skeden och funktioner exempelvis uthyrare, arkitekter, legala rådgivare, mäklare mm. Serafim Fastigheters ekonomiska förvaltning är outsourcad till Klara Consulting AB

Byggnation

Bolaget genomför hyresgästanpassningar i förvaltningsfastigheter och nybyggnation inom segmentet lättindustri. Vid byggnation, både nyproduktion och hyresgästanpassningar, projekterar och upphandlar bolaget alla entreprenader, oftast på totalentreprenad. Bolaget utvärderar kontinuerligt de entreprenörer som upphandlas framför allt efter ekonomisk styrka, genomförbarhetsförmåga, resursmöjlighet, miljöfokus, referenser och ägarkonstellation. Bolaget bygger ej egna bostäder utan allierar sig i sådana projekt med partners vars kärnverksamhet är bostadsproduktion.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen av fastigheterna sker både in-house och av upphandlade leverantörer och samarbetspartners. Ekonomisk förvaltning sker av extern leverantör. Uthyrning hanteras huvudsakligen inom organisationen men där externa uthyrare används som komplement. Teknisk förvaltning, driftoptimering och tillsyn samt hyresgästdialog styrs internt med stöd från konsult.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VD Erik Karlander har under året valt att avgå och ersattes av Mårten Strandmark, tidigare CFO inom bolaget. Förändringen trädde i kraft 1/6-2024.

Förvärv av en stycken förvaltningsfastighet gjordes under året:

- Fastigheten Passaren 2 i Arninge, Täby. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 1 300 kvm

Koncernmässigt avyttrades följande fastigheter under året:

- Lyftkranen 3 i Södertälje avyttrades till Stendörren Fastigheter AB. Fastigheten frånträddes 3/8-2024
- Åkerkullan 2 i Södertälje avyttrades till Stendörren Fastigheter AB. Fastigheten frånträddes 17/12-2024.

Via intressebolag har följande fastigheter avyttrats under året:

- Mopsen 1 i Sköndal avyttrades till Intea Fastigheter AB. Fastigheten frånträddes 11/10-2024
- Arbetsledaren 1 i Södertälje avyttrades till Stendörren Fastigheter AB. Frånträdet sker preliminärt Q1 2025.

I början av 2024 styckades fastigheten Björsta 2:26 upp i tre nya fastigheter till Björsta 2:87-2:89. Björsta 2:26 har avregistrerats.

Bolaget avvecklade tillsammans med sina medinvesterare Struktur 5 AB under Q4 2024 efter att fastighetsbolaget Österman Förvaltning AB indirekt avyttrade fastigheten Lyftkranen 3.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Det har beslutats att VD Mårten Strandmark frånträder sin roll per den 1/4-2025 och ersätts av Felicia Tilander. Mårten Strandmark kommer fortsätta vara verksam i bolaget i sin tidigare roll som CFO.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601748

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt koncernen

	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01
NYCKELTAL	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Belopp i tkr (där inget annat anges)			
Resultat			
Intäkter	20 144	14 891	13 399
Driftnetto	17 917	12 478	11 209
Resultat före värdeförändringar och skatt	-3 740	-2 305	-17 037
Andel av intresseföretags resultat	-1 471	7 369	3 523
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11 779	14 185	59 335
Resultat före skatt	8 034	11 880	42 298
Periodens resultat	3 427	8 305	39 944
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheter	234 960	272 960	201 641
Räntebärande skulder	202 931	199 830	95 924
Eget kapital	211 038	226 530	247 011
Balansomslutning	444 820	496 831	369 792
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Antal fastigheter	28	27	16
Överskottsgrad på balansdagen, %	89%	84%	84%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	8%	5%	6%
Totalavkastning totalt bestånd, %	7%	5%	19%
Finansrelaterade uppgifter			
Avkastning på eget kapital, %	2%	4%	16%
Soliditet, %	47%	46%	67%
Belåningsgrad, %	52%	48%	33%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	48%	43%	21%
Per aktie			
Eget kapital per aktie	2 089	2 243	2 445
Resultat per aktie (Gällande stamaktie och preferensaktie), kr	34	82	395
Antal aktier, tusental	101	101	101

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1hge

Möjligheter och risker

Som en koncern inom fastighetssektorn är Serafim exponerat mot en rad operationella så som finansiella risker. Genom att erhålla en god förståelse, genom grundlig analys, för vilka riskerna är, dess omfattning samt dess inverkan på verksamheten har vi möjligheten att minimera dessa i verksamhetens drift.

HYRESINTÄKTER OCH UTVECKLINGEN PÅ HYRESMARKNADEN

Serafims totala omsättning består i princip uteslutande av hyresintäkter, varpå hyresmarknadens utveckling är en stor risk likväl som en lika stor möjlighet. Fortsatt tillväxt på hyresmarknaden med låga vakansgrader skulle innebära ökade hyresnivåer vid omförhandling samtidigt som innebörden av många utgående hyresavtal skulle kunna leda till en ovisshet gällande koncernens intjäningsförmåga. Serafim äger och förvaltar fastigheter inom Storstockholm där hyresmarknaden har utvecklats väl de senaste åren.

Serafim Fastigheter ägde vid årsskiftet fastigheter i flera olika kommuner inom Storstockholm vilket innebär en geografisk diversifiering så väl som en naturlig riskspridning. Serafim konstaterar att de kommuner där fastigheterna är belägna haft en god utveckling i förhållande till genomsnittet i Sverige senaste åren.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beträffande koncernens driftskostnader så innehåller i regel hyresavtalen bestämmelser om att hyresgästerna själva står för sina respektive driftskostnader antingen genom egna abonnemang eller genom att Serafim vidaredebiterar kostnaderna. Sådan vidaredebitering sker oftast genom att beräkna en lokals andel av totala kostnader.

I samband med eventuella vakanser påverkas bolagets intjäningsförmåga inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av ökade driftskostnader då den vakanta lokalens andel av fastighetens totala kostnader inte kan vidaredebiteras, utan bärs av det fastighetsägande bolaget.

TRANSAKTIONSRISKER

Serafim sonderar kontinuerligt marknaden efter möjliga transaktioner, förvärv så som försäljningar. Vid ett förvärv utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresintäkter, tekniska brister och miljöförhållanden. Ytterligare risker så som skatter och juridiska tvister tillkommer då majoriteten av förvärven görs genom förvärv av ett fastighetsägande aktiebolag. Risker som hyresavtalens giltighet, gjorda myndighetsbesiktningar och avsaknad av rättsliga tvister adresseras oftast genom att säljaren ställer ut garantier till köparen.

Dessa garantier förväntas en säljare av ett fastighetsbolag ställa ut då de i mångt och mycket ämnar underlätta köparens undersökningsplikt. Normalt är att garantierna är begränsade i tid.

En överhängande del av arbetet i samband med förvärv sker internt då Serafim bedömer att bolaget innehar god kompetens och erfarenhet att utvärdera riskerna samt att utforma och bedöma de garantier som avtalas. Serafim anlitar extern kompetens i de fall den interna kompetensen och erfarenheten inte bedöms som tillräcklig. Exempel är fall av svårbedömda skatterisker eller teknisk besiktning av fastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRING I FASTIGHETER

Fastigheternas värdeförändring är inte en risk som påverkar koncernens intjäningsförmåga eller kassaflöde. Denna risk är i stället central för värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt för efterlevnaden av de finansieringsvillkoren kopplade till finansieringsavtalen som Serafim har med de flesta av långivarna.

Som grund till fastigheternas verkliga värde ligger interna värderingsmodeller vars makroekonomiska antaganden är avstämda med ackrediterat värderingsinstitut inför årsbokslut.

Då Serafim redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde innebär det att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvaras av dess bedömda marknadsvärde. Negativa så som positiva värdeförändringar på en fastighet inverkar således negativt alternativt positivt på bolagets resultat- och balansräkning.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601749

Värdet på en fastighet är beroende av många faktorer. Delar som påverkar är dels fastighetens underliggande kassaflöde, dess geografiska läge, användningsområde samt de lokala marknadsförutsättningarna. En fastighetvärdering utgår ifrån vad en tredje part är villig att betala för fastigheten vid värderingstidpunkten.

Antalet hyresgäster samt fastigheternas geografiska spridning inom Storstockholm verkar för att minska riskerna men även antalet fastigheter i sig bidrar till en riskspridning då en negativ värdeförändring av en fastighet kan motverkas av en positiv värdeförändring i en annan.

FINANSIERINGSRISK

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Det finns en risk att bolaget inte kan upprätthålla sina förpliktelser gentemot lånevillkoren vilket i sin tur kan leda till att viktig del av finansieringen skulle försvinna. Därmed kan det riskera möjligheten för den fortsatta driften i bolaget.

ORGANISATORISKA RISKER SAMT ÖVRIGA OPERATIONELLA RISKER

Organisationen inom Serafim består av få medarbetare. Det innebär att beroendet av enskilda medarbetare, dess kunskap och erfarenhet är hög. Skulle någon som betraktas som nyckelperson lämna sin anställning skulle det märkas och Serafim skulle kunna påverkas negativt. Ett sätt att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare är att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och incitamentsprogram.

Bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller direkta oegentligheter kan påverka Serafim negativt. Serafim arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa rutiner för att höja säkerheten och sidomanskontrollen.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Serafim påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Vilket är en risk som begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor.

I det fall annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres–, förvärvs– och miljörelaterad lagstiftning ändras i framtiden kan det innebära en negativ inverkan på Serafims verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK

Serafim bedriver idag ingen verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Utgångspunkten enligt gällande miljölagstiftning är att verksamhetsutövaren bär ansvaret, vilket innebär Serafims hyresgäster

I det fall verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet finns det risk för så kallat subsidiärt ansvar. Att den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna hålls ansvarig. Det innebär risk för att krav, under vissa speciella förutsättningar, kan riktas mot Serafim för sanering eller efterbehandling.

I samband med förvärv genomförs därav i regel en analys av eventuella risker kopplat till miljö. Per idag finns inga miljökrav riktade mot något av bolagen som ingår i koncernen.

FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. I riskfunktionen ingår att identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker.

Koncernen är framför allt exponerad för förändringar i räntor samt att vid varje given tidpunkt ha säkrat tillgång till kapital för fortsatt expansion.

För närmare beskrivning av koncernens finansiella riskhantering hänvisas till avsnittet Finansiell riskhantering, not 3 bland tilläggsupplysningarna.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1hge

Ägarförhållanden

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, SF Projektbolag 35 AB med 5 000 stamaktier, Serafimgruppen AB med 600 st. preferensaktier, Fasthem Stockholm AB med 40 st. preferensaktier samt Erik Karlander Invest AB med 35 st. preferensaktier. Totalt finns 100 000 stamaktier och 675 preferensaktier.

Miljöpåverkan

Serafim strävar efter att verksamheten ska ha ett tydligt miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck vid valet av de leverantörer som Serafim arbetar med.

Förslag till resultatdisposition vid 2025 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2024-12-31 disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr)	
Överkursfond	67 500
Balanserat resultat	-30 166
Årets resultat	-1 428
Fria vinstmedel	**35 904**

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägare av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	32 529
Totalt	**35 904**

Utdelning avseende preferensaktie om 5 000 kronor / preferensaktie.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:
Bolaget har en finansiell ställning per den 31 december 2024 som ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till Koncernens och Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

I övrigt hänvisas till denna finansiella rapport med noter.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250626601730

Koncernens rapport över resultatet

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter	4	20 144	14 891
Driftskostnader	7	-2 228	-2 413
Driftsnetto		**17 917**	**12 478**
Förvaltnings- och administrationskostnader	6,7,9,10,11	-15 223	-32 811
Övriga rörelseintäkter	8	928	1 570
Övriga rörelsekostnader		-13	-9
Finansiella intäkter	12	2 667	12 883
Finansiella kostnader	12	-8 549	-3 786
Resultat från innehav i intressebolag	17	-1 471	7 369
Resultat före värdeförändringar och skatt		**-3 744**	**-2 305**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	1 571	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	10 208	14 185
Värdeförändringar		**11 779**	**14 185**
Resultat före skatt		**8 034**	**11 880**
Uppskjuten inkomstskatt	13	-2 487	-3 423
Årets skatt	13	-2 120	-152
Årets resultat		**3 427**	**8 305**
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		2 904	7 431
Innehav utan bestämmande inflytande		523	874

Koncernens rapport över totalresultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	3 427	8 305
Övrigt totalresultat för året:	-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	3 427	8 305
Årets totalresultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	2 904	7 431
Innehav utan bestämmande inflytande	523	874

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Koncernens balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	234 960	272 960
Inventarier, verktyg och installationer	15	13	22
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	16 599	23 756
Andra långfristiga fordringar	19	1 250	1 250
Summa anläggningstillgångar		**252 823**	**297 989**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	156 418	142 255
Kundfordringar	18,19	3 634	3 490
Fordringar hos intresseföretag		5 116	3 266
Övriga fordringar	19	15 343	21 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	1 710	1 606
Likvida medel	21	9 776	26 604
Summa omsättningstillgångar		**191 997**	**198 843**
SUMMA TILLGÅNGAR		**444 820**	**496 831**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Koncernens balansräkningar, forts.

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	22	101	101
Övrigt tillskjutet kapital		67 499	67 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		103 939	104 409
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**171 538**	**172 009**
Innehav utan bestämmande inflytande		39 500	54 521
Summa eget kapital		**211 038**	**226 530**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning - långfristig	3,19,23	41 628	62 360
Övriga långfristiga skulder	3,19,23	25 557	33 765
Skulder till koncernföretag - långfristig	3,19,23	9 950	9 950
Uppskjutna skatteskulder	13	10 345	10 852
Summa långfristiga skulder		**87 480**	**116 927**
Kortfristiga skulder			
Upplåning - kortfristig	3,19,23	85 230	53 396
Leverantörsskulder	19	867	1 037
Aktuella skatteskulder	13	2 528	390
Övriga kortfristiga skulder	19,24	1 922	665
Skulder till koncernföretag – kortfristig	3,19,23	43 071	66 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,25	12 683	31 115
Summa kortfristiga skulder		**146 302**	**153 374**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**444 820**	**496 831**

ank=20250625-20250626601751

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bge

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2023-01-01		**101**	**67 499**	**125 299**	**54 112**	**247 011**
Totalresultat						
Årets resultat				8 305		8 305
Övrigt totalresultat				-874	874	
Summa Totalresultat				**7 431**	**874**	**8 305**
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-401	-401
Övrigt				54	-64	-10
Utdelning				-28 375		-28 375
Summa Transaktioner med aktieägare				**-28 321**	**-465**	**-28 787**
Utgående balans per 2023-12-31		**101**	**67 499**	**104 409**	**54 521**	**226 530**
Ingående balans per 2024-01-01		**101**	**67 499**	**104 409**	**54 521**	**226 530**
Totalresultat						
Årets resultat				3 427		3 427
Övrigt totalresultat				-523	523	
Summa Totalresultat				**2 904**	**523**	**3 427**
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-15 544	-15 544
Utdelning				-3 375		-3 375
Summa Transaktioner med aktieägare				**-3 375**	**-15 544**	**-18 919**
Utgående balans per 2024-12-31		**101**	**67 499**	**103 939**	**39 500**	**211 038**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601752

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		8 034	11 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-10 208	-14 185
- Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-1 571	-
- Andel i intressebolags resultat		1 471	-3 004
- Övriga poster ej kassapåverkande		13	-9 478
Erhållen ränta*		-	-
Erlagd ränta*		-	-
Betald skatt		934	1 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-1 327**	**-13 068**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter och pågående arbete		-14 163	-13 366
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-16 547	10 273
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-19 819	-18 995
Summa förändringar i rörelsekapital		**-50 529**	**-22 088**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-51 855**	**-35 156**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	31	-8 204	-38 882
Avyttring av dotterbolag		42 317	-118
Investeringar i förvaltningsfastigheter	31	-1 316	-2 883
Utdelningar från intresseföretag		5 685	600
Förvärv i intresseföretag	17	-	-2 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**38 483**	**-44 056**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	31	74 049	82 393
Amortering av lån	31	-58 585	-1 026
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-15 544	-401
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 375	-4 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 455**	**76 341**
Årets kassaflöde		**-16 828**	**-2 871**
Likvida medel vid årets början		26 604	29 475
Likvida medel vid årets slut		**9 776**	**26 604**

*Erhållen samt erlagd ränta ingår i resultat före skatt.

Sk3ecttkWxe-H1xnc5F1bge

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	30	4 040	3 722
Övriga rörelseintäkter	8	8 425	-
Summa rörelseintäkter		**12 465**	**3 722**
Råvaror och förnödenheter		-3 395	-3 722
Övriga externa kostnader	9,10,11	-11 685	-21 178
Rörelseresultat		**-2 615**	**-21 178**
Resultat från andelar i koncernföretag	12	195	-1 695
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-1 587	3 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 342	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 864	-3 331
Resultat från finansiella poster		**-1 914**	**-718**
Mottagna koncernbidrag		3 100	5 341
Summa bokslutsdispositioner		**3 100**	**5 341**
Resultat före skatt		**-1 429**	**-16 556**
Årets resultat		**-1 429**	**-16 556**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	-1 429	-16 556
Summa totalresultat för året	**-1 429**	**-16 556**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250626601753

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	13 622	16 497
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	7 596	14 868
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag	19	6 200	6 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 667**	**38 815**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning	19	1 373	1 106
Kundfordringar		1 013	660
Fordringar hos koncernföretag	19	73 950	73 160
Fordringar hos intresseföretag		5 116	3 266
Övriga fordringar	20	4 846	8 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	1 524	1 317
Kassa och bank	19,21	3 532	17 347
Summa omsättningstillgångar		**91 354**	**105 633**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 021**	**144 449**

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bgc

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		101	101
Fritt eget kapital	29		
Överkursfond		67 499	67 499
Balanserad vinst eller förlust		-30 166	-10 235
Årets resultat		-1 429	-16 556
Summa eget kapital		**36 005**	**40 809**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	31	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	31	-	8 000
Summa långfristiga skulder		**9 950**	**17 950**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	604	812
Skulder till koncernföretag	31	71 883	66 541
Övriga skulder	19,24	920	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	658	18 337
Summa kortfristiga skulder		**74 066**	**85 690**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**120 021**	**144 449**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601754

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
		Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2023-01-01		**101**	**67 499**	24 626	**-6 487**	**85 739**
Omföring resultat föregående år				-6 487	6 487	
Årets resultat					-16 556	**-16 556**
Summa Totalresultat		**101**	**67 499**	**18 139**	**-16 556**	**69 183**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning				-28 375		**-28 375**
Summa Transaktioner med aktieägare				**-28 375**		**-28 375**
Utgående balans per 2023-12-31		**101**	**67 499**	**-10 235**	**-16 556**	**40 809**
Ingående balans per 2024-01-01						
Omföring resultat föregående år				-16 556	16 556	
Årets resultat					-1 429	-1 429
Summa Totalresultat		**101**	**67 499**	**-26 791**	**-1 429**	**39 380**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning				-3 375		-3 375
Summa Transaktioner med aktieägare				**-3 375**		**-3 375**
Utgående balans per 2024-12-31		**101**	**67 499**	**-30 166**	**-1 429**	**36 005**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 615	-21 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Nedskrivningar		2 663	-
Erhållen ränta		1 342	1 205
Erlagd ränta		-1 715	-2 695
Erhållen utdelning		5 685	100
Betald skatt		3 745	883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**9 105**	**-21 685**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning pågående arbete		-268	-202
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		801	-427
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-18 281	12 077
Summa förändringar i rörelsekapital		**-17 748**	**11 449**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-8 643**	**-10 236**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-2 001	-
Infusionerade medel från dotterbolag		756	-
Avyttring av dotterföretag		1 924	1 425
Investeringar i intressebolag		-	-2 772
Utdelning från dotterföretag		429	73
Ökning/minskning finansiella tillgångar		-	1 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 109**	**-24**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Moderföretag amorteringar		-31 750	-1 730
Moderföretag upptagna lån		28 844	17 100
Utdelning		-3 375	-4 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 281**	**10 745**
Periodens kassaflöde		**-13 815**	**484**
Likvida medel vid periodens början		17 347	16 863
Likvida medel vid periodens slut		**3 532**	**17 347**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601755

NOTER

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Serafim Fastigheter AB ("Serafim"), organisationsnummer 556791-0921 och dess dotterföretag. Serafim bedriver verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 12, 111 35 Stockholm. Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning.

Serafim Fastigheter AB ('Serafim Fastigheter-koncernen' eller 'Koncernen') upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), som antagits av EU.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

1. Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU samt RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncernen* och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 5.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipsavsnitt.

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2024. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS som tillämpas från 2025

Det finns inte några nya eller ändrade IFRS som kommer få någon effekt på Serafim Fastigheters redovisning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

2. Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.
Förvärvsmetoden används för redovisning av Koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För båda årens samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av t.ex. förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen vid förvärvstidpunkten. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten (d.v.s. i de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där de förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet). En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförbara utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601756

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden ska användas för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. För Serafim innebär IFRS 3 att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

3. Intäktsredovisning

Serafims intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den perioden som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. De åtaganden som Serafim ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis el och vatten är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästen inte kan påverka valet av leverantör. Den service som tillhandahålls till hyresgästen har bedömts utgöra en integrerad del av hyran och är i förhållande till totala intäkter begränsade. Mot bakgrund av detta redovisas all ersättning som hyra.
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyresavtalen medger en reducerad hyra som motsvaras av en högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Dessa intäkter redovisas som övriga rörelseintäkter.

Intäkter fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastighetens verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bge

Intäkter uppdragsavtal

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning samt förvaltning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter. Projektledningen omfattar utveckling av fastigheten mot ett fördefinierat mål avseende driftöverskott samt värdeutveckling på fastigheten. Ersättning erhålls kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltning omfattar teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna. Uppdragsavtalen finns i de så kallade strukturerna, de delägda bolagen, där Serafim erhåller Management fee för att driva och utveckla fastigheterna. Intäkterna redovisas som övrig rörelseintäkt.

Intäkter från försäljning exploateringsfastigheter

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av mark till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Intäkterna redovisas som intäkter från exploateringsfastigheter. Intäkten redovisas när kunden får kontroll över marken, dvs på överenskommen tillträdesdag.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

4. Drift-, Förvaltnings- och Administrationskostnader

Driftskostnader

Serafim Fastigheter-koncernens driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Serafim Fastigheter-koncernens förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

5. Exploateringsfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl kommersiella ytor, hyresrätter och bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Serafim färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheter redovisas löpande till anskaffningsvärde – eller nettoförsäljningsvärdet om detta är lägre. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se även not 2.3 avseende beskrivning intäktsredovisning.

6. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning. Förvaltningsfastigheter, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslut av ett internt värderingsteam. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader uppdelat på orealiserade värdeförändringar. Fastigheterna värderas styckvis och inte i portfölj

ank=20250625-20250626601757

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

a. Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
b. Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
c. Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
d. Analys av befintliga hyresgäster
e. Förutsättningarna på kreditmarknaderna, inflation och KPI-justering
f. Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering och fastighetens bedömda slutvärde vid färdigställandet.
Serafim Fastigheter-koncernens bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3 (se nedan not 3 om finansiella instrument vilket beskriver värderingsnivåerna och innebörden av dessa). Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.
Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen.

Serafim Fastigheter-koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör ett bostadsrättsprojekt. Dessa redovisas i stället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se mer information under not 16.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram till dess att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

7. Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar består av inventarier.
Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till godo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar på inventarier, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier	5 år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

8. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, andra långfristiga fordringar, likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt moderbolagets skulder till koncernföretag och övriga långfristiga skulder.

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och härför avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Serafims finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Serafims finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, kassa och bank, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för reserv för förväntade kreditförluster. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Klassificering och värdering finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde vid första redovisningstillfället.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Detta innebär att Serafim för kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601758

9. Kundfordringar

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen Driftskostnader.
Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

10. Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

11. Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

12. Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

13. Upplåning

Upplåning (Upplåning - långfristig, Övriga långfristiga skulder, Skulder till koncernföretag – lång- och kortfristig samt Upplåning - kortfristig) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.
Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) avseende förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden och aktiveras avseende exploateringsfastigheter.

14. Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2023-12-31 var skattesatsen:	20,6 %
Per balansdagen 2024-12-31 var de beslutade skattesatserna:	20,6 %
- Räkenskapsår som inleds 2025-01-01:	20,6 %

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Serafim Fastigheter-koncernen finns huvudsakligen en post där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras skattemässiga värde – men även den uppskjutna skatten på obeskattade reserver.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Vid förändringar i redovisade värden och skattemässiga värden avseende ovan specificerade poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden respektive uppskjutna skattefordran. Förändringen i värde redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om det är samma motpart (Skattemyndigheten i Sverige), det finns en legal rätt att kvitta fordran mot skuld samt om avsikten finns att kvitta skattefordran och skatteskuld. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade.

15. Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Inom koncernen förekommer enbart s.k. avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar Serafim Fastigheter-koncernens avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Serafim Fastigheter-koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Serafim Fastigheter-koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

16. Avsättningar

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Det förekommer inga avsättningar i någon av presenterade perioder.

17. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250625013759

18. Leasing

Koncernen som leasetagare

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld, från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad. Räntekostnaden för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över leasingkontraktets längd, eller om äganderätten överförs i slutet av leasingperioden, över den kortare av tillgångens ekonomiska livslängd och leasingkontraktets längd.

Tillgångar och skulder hänförliga till leasing värderas initialt till verkligt värde.

Leasingskulden inkluderar nuvärdet av följande betalningar:
- Löpande fasta betalningar
- Rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris
- Köpoption om det är rimligt säkert att denna möjlighet kommer att utnyttjas
- Belopp som är förväntade att betalas ut enligt ett åtagande om restvärdesgaranti

Framtida betalningar är diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta, eller då denna inte enkelt kan fastställas, koncernens marginella låneränta för en motsvarande tillgång med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde och omfattar följande:
- Den summa leasingskulden ursprungligen värderats till
- Leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatum för kontraktet, ex. första förhöjd avgift
- Direkta kostnader och återställningskostnader

Den efterföljande värderingen av nyttjanderättstillgången följer vad som anges i avsnitt 2.7 *Materiella anläggningstillgångar.*

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Betalningar hänförliga till korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Korttidskontrakt avser kontrakt med en leasingperiod om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som de fall där värdet för en leasad tillgång, när den är ny understiger 30 000 SEK.

Mot bakgrund av tillämpningen av det praktiska undantaget redovisar koncernen inte några leasingavtal avseende båda räkenskapsåren.

Bedömning avseende förhyrd kontorsyta

I och med att kostnaden för nyttjande av kontorsyta är helt rörlig och baseras på antal årsanställda och att det inte finns några andra avgifter som enligt IFRS 16 ska inkluderas i värderingen av leasingskulden samt att det inte bedöms sannolikt att Serafim kommer att fortsätta nyttja lokalerna efter att det faktiska hyresavtalet löpt ut 2028-03-31 är vår bedömning att ingen leasingskuld, och, och därmed inte heller någon nyttjanderättstillgång, ska redovisas i balansräkningen i Serafim Fastigheter avseende nyttjandet av kontorsytor. Kostnaderna redovisas i stället löpande i resultatet avseende båda räkenskapsåren.

Koncernen som leasegivare

Koncernen hyr ut fastigheter och lokaler till sina kunder via leasingavtal. Dessa avtal klassificeras antingen som operationella eller finansiella leasingavtal i enlighet med IFRS 16.

Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippande med ägandet av tillgången. Vid ett finansiellt leasingavtal har koncernens kund övertagit de förmåner och risker som är förknippade med ägandet eller nyttjanderätten och det likställs då med ett avbetalningsköp.

I de fall bedömning skett att leasingavtalet är ett s.k. operationellt leasingavtal bibehåller koncernen den uthyrda tillgången i balansräkningen. Se avsnitt 2.3 om *Intäktsredovisning* för en beskrivning av koncernens intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter.

I de fall avtalet bedömts utgöra ett finansiellt leasingavtal tas den materiella anläggningstillgången eller nyttjanderättstillgången bort från balansräkningen vid inledningsdatum av kontraktet. En lång- respektive

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

kortfristig finansiell fordran redovisas vid ingången av avtalet mot kund och en motsvarande intäkt redovisas. I takt med att inbetalningar sker från kund redovisas en amortering av fordran. Ränteintäkten för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden.

Fordran redovisas inledningsvis till ett belopp som motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet. Nettoinvesteringen utgörs av alla framtida betalningar av fasta avgifter och rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris, diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta.

Serafim gör bedömningen att det under båda rapportperioder endast finns operationella leasingavtal.

19. Nedskrivningar

Vissa tillgångar såsom materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter), exploaterings- och projektfastigheter och pågående arbete bostadsrätter omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 *Nedskrivningar.* När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planenliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

20. Utdelningar

Utdelning till ägarna redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare. Utdelningar kommer att föreslås inför 2025 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2024.

21. Redovisningsprinciper i moderbolaget

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från intresseföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Leasingavtal

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601760

Finansiella garantiavtal

Reglerna om finansiella garantiavtal har ej tillämpats avseende garantiavtal till förmån för dotterföretag. I stället redovisas dessa i enlighet med IAS 37 och innebär att redovisning sker som eventualförpliktelse.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d.v.s. som bokslutsdisposition.

22. Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen på eget kapital.

Belåningsgrad, %

Externa räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde och till exploateringsfastigheternas bokförda värde. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Driftnetto

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Fastighet, ST

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Likvida medel

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Skuldsättningsgrad, %

Räntebärande skulder justerat för likvida medel dividerat med räntebärande skulder justerat för likvida medel plus eget kapital. Anges för att belysa hur stor andel av verksamheten som är finansierad via externa medel kontra eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Totalavkastning totalt bestånd, %

Summan av driftnetto och värdeförändring i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 3. Finansiell riskhantering

Serafim Fastigheter-koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk/finansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet p.g.a. finansiella risker.

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning från seniorbanker. Koncernen har generellt valt upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget valt att inte möta denna risk med räntederivat.

Koncernen har inga väsentliga räntebärande tillgångar.

Känslighetsanalys ränterisk

Koncernen har ca. 127 mkr (116 mkr föregående år) i upplåning från seniorbanker om 110 mkr och juniorbanker om 16 mkr till rörlig ränta. En ränteförändring om +/- 3 procentenheter har en effekt om 3,8 mkr (3,7 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från externa företag på ca. 26 mkr (33 mkr föregående år) och från koncernföretag på ca. 53 mkr (76,7 mkr föregående år) där räntan är fast och förändringar i marknadsräntor inte ger upphov till ränteförändringar.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust.

Serafim Fastigheter-koncernens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal.

I koncernen är kreditrisken framför allt fördelad på hyresgäster inom ett stort antal branscher och hyran betalas i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Avseende maximal exponering avseende kreditrisk se not 18.

Likviditetsrisk/Finansieringsrisk

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder såsom banklån och byggkreditiv. Räntebärande skulder är, till största del, upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare och leverantörer.

Moderbolaget Serafim Fastigheter har huvudsakligen räntebärande skulder mot sina ägare. I mindre utsträckning finns räntebärande skulder där motparten är externa investerare.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Koncernen vänder sig mot flera olika svenska banker för att inte

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601761

stå med risken mot en enskild bank, LTV eller Loan to value ligger generellt under 50% i alla räntebärande lån samt lånen har olika löptider.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Serafim Fastigheter hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Per den 31 december 2024 har koncernen tillgängliga likvida medel om 9,8 msek. Per den 31 december 2023 hade koncernen tillgängliga likvida medel på 26,6 msek.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella skulder, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig. Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande valutakurserna och räntesatserna.

Koncernen **Belopp i tusental kronor (tkr)**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2024				
Upplåning	89 212	3 753	11 259	38 660
Övriga långfristiga räntebärande skulder	992	992	3 733	25 792
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	44 907	-	-	9 950
Leverantörsskulder	855	-	-	-
Totalt	**135 967**	**4 745**	**14 992**	**74 402**
Per 31 december 2023				
Upplåning	59 429	5 563	16 688	58 233
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 392	1 392	4 622	34 711
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	68 607	-	-	9 950
Leverantörsskulder	1 037	-	-	-
Totalt	**130 464**	**6 955**	**21 310**	**102 894**

Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Ökningen av de korta skulderna utgör inte någon risk för koncernen då relationen med finansiärer är god och alla lån bedöms kunna rullas vidare samt att bolaget kontinuerligt amorterar på externa lån.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Serafim Fastigheter-koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig Upplåning, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2024 och 31 december 2023 var som följer:

	2024-12-31	2023-12-31
Total räntebärande upplåning	202 931	199 830
Avgår: likvida medel not 21	-9 776	-26 604
Nettoskuld	**193 155**	**173 226**
Totalt eget kapital	211 038	226 530
Summa kapital	**404 193**	**399 756**
Skuldsättningsgrad	**48%**	**43%**

Not 4. Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Intäkter	2024	2023
Bostäder	36	39
Lokaler, garage	19 928	14 575
Övriga hyresintäkter	181	83
Övriga intäkter	-	194
Intäkter enligt resultaträkning	**20 144**	**14 891**

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	16 711	19 664
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	25 005	35 547
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	-	265
Summa lokaler	**41 716**	**55 476**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250626601762

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering[1)]	2024	2023
Bostäder	9	-
Parkering	-	-
Summa bostäder och parkering	**9**	**0**

[1)] Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

Hyresintäkter, Tkr	2024	2023
Täby	5 937	2 553
Haninge	2 268	1 879
Södertälje	7 549	6 483
Sundbyberg	1 574	382
Vallentuna	0	40
Östhammar	36	-
Upplands Väsby	2 781	3 360
Summa hyresintäkter	**20 144**	**14 697**

Kr/kvm[1)]	2024	2023
Täby	1 684	1 358
Haninge	1 579	1 309
Södertälje	1 059	1 063
Sundbyberg	1 752	447
Vallentuna	0	470
Östhammar	400	0
Upplands Väsby	1 487	1 058

[1)] Angivna kr/kvm avser de fastigheter som Serafim Fastigheter ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bge

Not 5. Viktiga uppskattningar och bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs och skuldposter respektive intäkts och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa
bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Bedömning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts, underhålls och är baserade på faktiska kostnader som kan anses utgöra en förväntad framtida förekommande kostnad. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys förvaltningsfastigheter

Koncernen har ca 235 mkr (273 mkr föregående år) i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 5 % har en effekt om 11,7 mkr (13,5 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Bedömning avseende exploateringsfastigheter

Projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Serafim prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Bedömning avseende klassificering som ett tillgångs- eller rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som en rörelse eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Bedömning avseende intäktsredovisning bostadsprojekt

Serafim har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Serafim har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Serafim konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen.

Bedömning avseende uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601763

Not 6. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader, Not 7)	-2 228	-2 413
Övriga externa kostnader som konsultarvoden, redovisningskostnader, lokalkostnader etc.	-10 846	-26 327
Nedskrivning av fordringar	-	-1 222
Ersättningar till anställda (Not 11)	-4 377	-5 262
Övriga rörelsekostnader - i posten ingår avskrivningar om 9 tkr (not 15)	-13	-9
	-17 464	**-35 233**

Not 7. Driftskostnader, förvaltnings- och administrationskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppvärmningskostnader	-170	-150
Underhållskostnader	-686	-543
Fastighetsskatt	-475	-386
Elektricitet och vatten	-80	-187
Övriga driftkostnader	-818	-1 147
Summa driftkostnader	**-2 228**	**-2 413**

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppvärmningskostnader	-11	-13
Underhållskostnader	-46	-47
Fastighetsskatt	-32	-33
Elektricitet och vatten	-5	-16
Övriga driftkostnader	-54	-98
Summa driftkostnader kr/kvm	**-148**	**-207**

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa tjänster och kostnader så som konsultarvoden, redovisningskostnader etc.	-8 888	-23 594
Nedskrivning av fordringar	-	-1 222
Personalkostnader	-4 377	-5 262
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-1 159	-2 341
Övriga kostnader	-800	-392
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	**-15 223**	**-32 811**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 8. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter från uppdragsavtal	928	680
Övrigt	-	890
Summa övriga rörelseintäkter	**928**	**1 570**

Moderbolaget		
Intäkter från uppdragsavtal	887	-
Summa övriga rörelseintäkter	**887**	**0**

Not 9. Leasingavtal

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-1 065	-477
Summa leasingkostnader	**-1 065**	**-477**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601764

Not 10. Revisionsarvoden

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

Koncernen	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Öhrlings PWC AB		
Revisionsuppdrag	-755	-1 558
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Övriga		
Revisionsuppdrag	-	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-247	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Summa	**-1 002**	**-1 558**

Moderbolaget	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Öhrlings PWC AB		
Revisionsuppdrag	-71	-595
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Övriga		
Revisionsuppdrag	-	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-247	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Summa	**-318**	**-595**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bgc

Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal

Ingen ersättning har utgått till styrelsen eller verkställande direktören under räkenskapsåren från moderbolaget.

I koncernen var personalen anställd i Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren. Verkställande direktören i koncernen tillika moderföretaget har erhållit ersättning från Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren. Men i samband med Serafim Intressenter ABs fusion under räkenskapsåret övergick anställningarna till Serafim Fastigheter AB under 2024.

Ersättningar till anställda	**2024-01-01**	**2023-01-01**
Koncernen och moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Löner och ersättningar	-3 151	-3 692
Sociala kostnader	-1 002	-1 188
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	-224	-381
Summa	**-4 377**	**-5 262**

	2024-01-01 2024-12-31			**2023-01-01 2023-12-31**		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	**Pensions-kostnader**	**Antal**	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Pensions-kostnader**	**Antal**
Koncernen						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-1 481	-167	4	-1 093	-257	1
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	
Övriga anställda	-1 531	-57	2	-2 599	-124	3
(varav tantiem)	-138	-	-	-	-	
Summa	**-3 151**	**-224**	**6**	**-3 692**	**-381**	**4**
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-1 346	-167	1	-	-	2
Övriga anställda	-1 531	-57	2	-	-	-
(varav tantiem)	-138	-	-			
Summa	**3 015**	**224**	**3**	**-**	**-**	**2**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601765

Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal, forts.

Medelantal anställda

	2024-01-01 2024-12-31 Medelantal anställda	Varav män	2023-01-01 2023-12-31 Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	3	100%	-	0%
Totalt i moderbolaget	**3**	**100%**	**-**	**0%**
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	4	100%
Totalt i dotterföretag	**3**	**100%**	**4**	**100%**
Koncernen totalt	**3**	**100%**	**4**	**100%**

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2024-12-31	Varav män	2023-12-31	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	12	100%	2	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
Koncernen totalt	13	100%	3	100%
Moderbolaget	**Antal**		**Antal**	
Styrelseledamöter	3	100%	2	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
Moderbolaget totalt	4	100%	3	100%

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 12. Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	2 667	2 394
Övriga finansiella intäkter	-1	10 489
Summa finansiella intäkter	**2 667**	**12 883**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-7 352	-4 817
- skulder till koncernföretag	-1 197	1 816
Övriga finansiella kostnader	-	-785
Summa finansiella kostnader	**-8 549**	**-3 786**
Resultat från finansiella poster, netto	**-5 882**	**9 097**

Moderbolaget	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Finansiella intäkter		
Realisationsresultat vid försäljningar	-234	512
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 587	3 104
Resultat från andelar i koncernföretag	429	-2 207
Övriga finansiella intäkter	1 342	1 205
Summa finansiella intäkter	**-50**	**2 613**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-1 841	-1 794
- upplåning	-22	-1 537
Summa finansiella kostnader	**-1 864**	**-3 331**
Resultat från finansiella poster, netto	**-1 914**	**-718**

Samtliga finansiella intäkter och finansiella kostnader för moderbolaget avser resultat från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250626601766

Not 13. Skatt

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt för året	-2 487	-152
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 120	-3 423
Summa inkomstskatt	**4 607**	**-3 575**

Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	8 034	11 880
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-1 655	-2 448
Ej skattepliktiga intäkter	438	3 350
Ej avdragsgilla kostnader	-305	-1 630
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-1 515	-2 759
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-1 571	-88
Inkomstskatt	**-4 607**	**-3 575**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-1 429	-16 556
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	294	3 410
Ej skattepliktiga intäkter	115	778
Ej avdragsgilla kostnader	-498	-1 321
Skatteeffekt av ej värderade underskott	89	-2 867
Skatt på årets resultat	0	0

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	57%	30,1%

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 13. Skatt, forts.

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Koncernens ackumulerade underskottsavdrag uppgår till:

	2024-12-31	2023-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	99 094	102 086
Summa underskottsavdrag inom koncernen	**99 094**	**102 086**
Varav redovisade underskottsavdrag	-	-
Summa ej värderade underskott	**99 094**	**102 086**

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 852	7 515
Årets försäljningar av förvaltningsfastigheter	-2 993	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 487	3 337
Summa uppskjutna skatteskulder	**10 345**	**10 852**

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 345	10 852
Förändring skattesats	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	**10 345**	**10 852**
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	**10 345**	**10 852**

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	10 345	10 852
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**10 345**	**10 852**
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	**10 345**	**10 852**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601767

Not 14. Förvaltningsfastigheter

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ingående redovisat värde	272 960	201 641
Årets fastighetsförvärv genom tillgångsförvärv	23 903	54 239
Årets investeringar i förvaltningsfastigheter	1 613	2 223
Försäljningar och utrangeringar	-74 075	-
Årets aktiverade utgifter	352	672
Orealiserad värdeförändring	10 208	14 185
Utgående redovisat värde	**234 960**	**272 960**

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 571	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 208	14 185
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	**11 779**	**14 185**

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Specifikation av realiserad värdeförändring:		
Försäljningsintäkt	82 425	-
Avgående nettotillgångar i sålda bolag	-80 854	-
Realiserad värdeförändring	**1 571**	**-**

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bge

Not 14. Förvaltningsfastigheter, forts.

Tillämpad värderingsmetod

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell, vilken går ut på att värdet beräknas som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden med tillägg för restvärdet under en kalkylperiod. Diskonteringen sker med en bedömd kalkylränta. Hänsyn tas till befintliga gällande hyreskontrakt, kontraktens villkor, fastigheternas marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, administrationskostnader samt eventuellt behov av investeringar.

Kalkylräntan och avkastningskravet baseras på värderingspersonens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förutsättningar och för jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke-observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 2 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan, bedömda marknadshyror, bedömd vakansgrad/risk. För att säkerställa en korrekt nivå på dessa parametrar förs dialog med externa värderingsinstitut samt analysföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed inte heller någon överföring av antaganden mellan verkligt värde-nivåerna.

Indata i genomförda analyser och värderingar

Prognosperioden är satt till 10 år. Kalkylerna antar generellt 2 procents inflation med undantag för extrema situationer i världsläget och samhällsläget. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden.

Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller ny-uthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall, utgifter som inte är av engångskaraktär samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2024-12-31 (procent)	Lägsta - Högsta	Genomsnitt
- Direktavkastningskrav vid värdering	5,85-6,75	6,30

Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga segment	2024-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande år 1, %	1,57	6,5
Kalkylränta för kassaflöde (snitt), %	7,87	8,9
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,30	6,8
Långsiktig vakansgrad, %	1,5-2	1,5-2
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	60	60
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm	1591	1436

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5–10 % ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Serafim Fastigheters del innebär ett osäkerhetsintervall om +/– 5 % ett värdeintervall om 223 000–247 000 kr motsvarande –/+ 12 mkr.

	Påverkan på värde, tkr	
Känslighetsanalys +/- 1% (enhet)	2024-12-31	2023-12-31
Marknadshyra	2 340	2 780
Avkastningskrav -	44 190	48 320
Avkastningskrav +	-32 076	-35 750

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601768

Not 15. Inventarier, verktyg & installationer

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44	44
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44	44
Ingående avskrivningar	-22	-13
Årets avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31**	**-22**
Utgående redovisat värde	**13**	**22**

Not 16. Exploateringsfastigheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	142 255	86 283
Förvärv	-	42 906
Byggnationer	10 138	13 066
Omklassificering från kortfristiga fordringar	4 801	-
Omklassificering till resultaträkningen	-776	-
Bokfört värde exploateringsfastigheter	**156 418**	**142 255**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1hge

Not 17. Andelar i intressebolag

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 756	26 480
Investering	-	2 772
Avyttring andelar i intressebolag	-	-12 265
Utdelning	-5 685	-600
Resultatandel	-1 471	7 369
Utgående redovisat värde	**16 600**	**23 756**

Namn	Organisations-nummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	Redovisat värde	
				2024-12-31	2023-12-31
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighetsutveckling	49,3%	7 596	14 868
Alléplan Utveckling AB	559331-3603	Fastighetsutveckling	50%	9 004	8 888
M Öhman Fastighetsförädling AB	556942-9755	Fastighetsutveckling	50%	0	0
Summa				**16 599**	**23 756**

SF Struktur 2 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och extern part baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2024-01-01--2024-12-31	SF Struktur 2 AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	0	2 019
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	27 762	231

2024-12-31		
Omsättningstillgångar	50 234	994
Anläggningstillgångar	12 067	7 073
Kortfristiga skulder	-35 803	-501
Långfristiga skulder	-	-6 900
Nettotillgångar	**26 498**	**666**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601769

2023-01-01--2023-12-31	SF Struktur 2 AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	3 818	1 905
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	6 672	225

2023-12-31		
Omsättningstillgångar	25 372	1 252
Anläggningstillgångar	109	7 187
Kortfristiga skulder	-83 533	-954
Långfristiga skulder	0	-7 050
Nettotillgångar	**50 839**	**435**

Not 18. Kundfordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	4 122	3 503
reservering för förväntade kreditförluster	-488	-13
Kundfordringar – netto	**3 634**	**3 490**

Koncernen använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Förändring i reservkundfordringar

	2023-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-13	-41
Reservering för förväntade kreditförluster	-475	-13
Återförda outnyttjade belopp	-	41
Utgående värde	**-488**	**-13**

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	1 308	3 144
Förfallna:		
- Mindre än 2 månader	1 419	112
- 2-6 månader	174	234
- 6-12 månader	233	13
- mer än 12 månader	500	
Totalt förfallna	2 326	359
Varav nedskrivna	-	13
Redovisat värde på kundfordringar	**3 634**	**3 490**

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.
Belopp som redovisas på värdeminskningskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	16 599	16 599
Andra långfristiga fordringar	-	1 250	1 250
Kundfordringar	-	3 634	3 634
Fordringar hos intresseföretag	-	5 116	5 116
Övriga fordringar	-	15 343	15 343
Upplupna intäkter	-	1 710	1 710
Likvida medel	-	9 776	9 776
Totalt	-	**53 428**	**53 428**
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	25 557	25 557
Skulder till kreditinstitut	-	126 858	126 857
Leverantörsskulder	-	867	867
Skulder till koncernföretag	-	53 021	53 021
Övriga skulder	-	1 922	1 922
Upplupna kostnader	-	12 683	12 683
Totalt	-	**220 908**	**220 908**

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styra företag	-	23 756	23 756
Andra långfristiga fordringar	-	1 250	1 250
Kundfordringar	-	3 490	3 490
Fordringar hos intresseföretag	-	3 266	3 266
Övriga fordringar	-	21 622	21 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 606	1 606
Likvida medel	-	26 604	26 604
Totalt	-	**81 594**	**81 594**
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	33 765	33 765
Skulder till kreditinstitut	-	115 756	115 756
Leverantörsskulder	-	1 037	1 037
Skulder till koncernföretag	-	76 721	76 721
Övriga skulder	-	665	665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	31 115	31 115
Totalt	-	**259 060**	**256 060**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625:20250626601770

Värdering finansiella tillgångar och skulder

För koncernlån med i huvudsak fast ränta och längre löptider bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet. Samtliga externa lån löper med rörlig ränta och redovisat värde bedöms även här motsvara verkligt värde. För samtliga övriga finansiella skulder och tillgångar, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, där löptiderna är korta, antas redovisade värden utgöra en god approximation till verkligt värde.

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar.

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Moderbolaget

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2024	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andelar i koncernföretag	-	13 622	13 622
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	7 596	7 596
Andra långfristiga fordringar	-	1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Pågående arbete för annans räkning	-	1 373	1 373
Kundfordringar	-	1 013	1 013
Fordringar hos koncernföretag	-	73 950	73 950
Fordringar hos intresseföretag	-	5 116	5 116
Övriga fordringar	-	4 846	4 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 524	1 524
Likvida medel	-	3 532	3 532
Totalt	-	**120 021**	**120 021**
Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	9 950	9 950
Leverantörsskulder	-	604	604
Skulder till koncernföretag	-	71 883	71 883
Övriga skulder	-	920	920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	658	658
Totalt	-	**84 015**	**84 015**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601771

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andelar i koncernföretag	-	16 497	16 497
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 868	14 868
Andra långfristiga fordringar		1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Pågående arbete för annans räkning	-	1 106	1 106
Kundfordringar	-	660	660
Fordringar hos koncernföretag	-	73 160	73 160
Fordringar hos intresseföretag		3 266	3 266
Övriga fordringar	-	8 778	8 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 317	1 317
Likvida medel	-	17 347	17347
Totalt	-	**144 449**	**144 449**

Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	-	8 000	8 000
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Leverantörsskulder	-	812	812
Skulder till koncernföretag	-	66 541	66 541
Övriga skulder	-	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	18 337	18 337
Totalt	-	**103 640**	**103 640**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	170	78
Upplupna ränteintäkter	1 252	1 082
Övrigt	288	445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 710**	**1 606**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	38	15
Upplupna ränteintäkter	1 252	1 082
Övrigt	234	221
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 524**	**1 317**

Not 21. Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	9 776	26 604
Summa likvida medel i balansräkningen	**9 776**	26 604
Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	9 776	26 604
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	**9 776**	**26 604**

Moderbolag	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	3 532	17 347
Summa likvida medel i balansräkningen	**3 532**	**17 347**
Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	3 532	17 347
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	**3 532**	**17 347**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601772

Not 22. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Koncern

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	**101**	**100**	**67 499**	**67 599**
Utgående balans per 31 december 2023	**101**	**101**	**67 499**	**67 599**
Utgående balans per 31 december 2024	**101**	**101**	**67 499**	**67 599**

Det finns 100 675 aktier, 100 000 stamaktier och 675 preferensaktier. Stam- och preferensaktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst och varje preferensaktie motsvaras av 1/10 röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital.

Not 23. Upplåning och skulder till koncernföretag

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristig		
Banklån	41 628	62 360
Skulder till koncernföretag	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	25 557	33 765
Summa	**77 135**	**106 075**
Kortfristig		
Banklån	85 230	53 396
Skulder till koncernföretag	43 071	66 771
Övriga kortfristiga skulder	-	665
Upplupna räntekostnader	-	6 709
Summa	**128 301**	**127 541**
Summa upplåning	**205 436**	**233 616**

För upplysningar om ställda säkerheter och se not 26 Ställda säkerheter.

För upplysningar om eventualförpliktelser se not 27 Eventualförpliktelser.

För information kring när koncernens upplåning förfaller till betalning se not 3. Se även not 3 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Koncernen har ca 127 mkr i upplåning från junior- och seniorbanker till både rörlig och fast ränta från 4-9%. Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från koncernföretag där räntan, 2,5–5 % är fast. Långfristiga lån förfaller mellan år 2028-2033.
Övriga långfristiga skulder om ca 26 mkr avser lån från externa parter.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 24. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	1 495	1 335
Personalrelaterade skulder	270	272
Övrigt	157	-942
Summa övriga kortfristiga skulder	**1 922**	**665**

Moderbolaget		
Momsskuld	706	-
Personalrelaterade skulder	215	-
Summa övriga kortfristiga skulder	**920**	**-**

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	358	194
Upplupna räntor	7 334	6 709
Förutbetalda hyresintäkter	2 906	3 994
Övrigt upplupna kostnader	2 085	20 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**12 683**	**31 115**

Moderbolaget		
Upplupna personalrelaterade kostnader	358	-
Upplupna räntor	-	100
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	18 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**658**	**18 337**

Not 26. Ställda säkerheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta dotterbolagsaktier	43 850	28 055
Fastighetsinteckningar	117 710	140 209
Summa	**161 560**	**168 264**
Moderbolaget		
Lån till dotterföretag	-	-
Aktier	-	-
Summa	-	-

Not 27. Eventualförpliktelser

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Borgen	55 229	72 569
Summa	55 229	75 569

Moderbolaget		
Borgen	55 229	49 337
Summa	**55 229**	**49 337**

ank=20250625-20250626601773

Not 28. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 497	67 431
Investering	2 001	2 285
Fusionseffekt	-55	-
Avyttring	-2 158	-50 939
Nedskrivning	-2 663	-2 280
Utgående redovisat värde	**13 622**	**16 497**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	0%	0	-	55
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 646	4 408	4 408
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	781	781
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500	50	50
SF Struktur 5 AB	559246-3409	Stockholm	0%	0	-	2 820
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Stockholm	52%	520	8 383	8 383
Summa					**13 622**	**16 497**

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Analysen för att avgöra om koncernen har bestämmande inflytande över dotterföretaget innefattar parametrar såsom ägande, rösträtt, veto, styrelseplatser, möjlighet att påverka rörlig ersättning samt ansvar för den löpande driften. Samtliga parametrar vägs in för att avgöra om företaget är ett dotterföretag, intresseföretag alternativt joint venture.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för de dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Innehav utan bestämmande inflytande

SF Struktur 1 AB samt SF Struktur 4 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och innehav utan bestämmande inflytande baserar sig ej på kapitalandelen i dessa företag. Fördelningen baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2024-01-01 - 2024-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	432	2 259	-
Årets resultat	-1 173	1 060	-
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-938	798	-

2024-12-31			
Omsättningstillgångar	542	1 920	-
Anläggningstillgångar	84 421	33 500	-
Kortfristiga skulder	-22 395	-14 716	-
Långfristiga skulder	-31 000	-1 772	-
Nettotillgångar	**31 568**	**18 932**	**-**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**25 255**	**14 245**	**-**

2023-01-01 - 2023-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	464	1 879	2 235
Årets resultat	2 368	-222	-905
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1 396	244	-765

2023-12-31			
Omsättningstillgångar	2 125	1 992	1 240
Anläggningstillgångar	78 631	33 135	37 343
Kortfristiga skulder	-17 014	-14 859	-19 855
Långfristiga skulder	-31 000	-1 595	-1 870
Nettotillgångar	**32 742**	**18 673**	**16 858**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**26 207**	**14 049**	**14 279**

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 29. Förslag till resultatdisposition, Moderbolaget (tkr)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	67 500
Balanserat resultat	-30 166
Årets resultat	-1 428
Fria vinstmedel	**35 905**

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	32 530
Totalt	**35 905**

ank=20250625;20250626601774

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Not 30. Transaktioner med närstående

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, SF Projektbolag 35 AB med 5 000 stamaktier, Serafimgruppen AB med 600 st. preferensaktier, Fasthem Stockholm AB med 40 st. preferensaktier samt Erik Karlander Invest AB med 35 st. preferensaktier

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 11 Ersättningar till anställda.

Vi har som närstående definierat företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, Serafim Property Group AB (559182–2282), ägarna till Serafim Property Group AB samt dotterföretagen som ingår i koncernen.

Koncern

Transaktioner med koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/tjänster	43	-
Inköp av varor/tjänster	-1 712	-4 229
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-53 021	-76 721

Transaktioner med intressebolag	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/tjänster	887	957
Inköp av varor/tjänster	-	-161
Fordran på balansdagen	5 116	3 266
Skuld på balansdagen	33	-34

Transaktioner med ägare/delägare	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	-3 015	-4 690
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-8 100

Moderbolag

Transaktioner med koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/tjänster	11 578	2 902
Inköp av varor/tjänster	-1 712	-3 824
Fordran på balansdagen	80 150	79 360
Skuld på balansdagen	-81 833	-76 491

Transaktioner med intressebolag	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av varor/tjänster	887	277
Inköp av varor/tjänster	-	-161
Fordran på balansdagen	5 116	3 266
Skuld på balansdagen	-	-

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

ank=20250625-20250626601775

Not 31. Förklaring till kassaflöde

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

2024	2024-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2024-12-31
Långfristiga låneskulder	108 013	51 017	-10 931	-19 651	0	128 448
Kortfristiga låneskulder	116 762	23 032	-47 653	-16 868	0	75 273
Totala skulder från	**224 775**	**74 049**	**-58 585**	**-36 519**	**0**	**203 720**

finansieringsverksamheten

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2023	2023-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2023-12-31
Långfristiga låneskulder	35 858	72 457	-302	0	0	108 013
Kortfristiga låneskulder	61 262	9 936	-724	46 288	0	116 762
Totala skulder från	**97 120**	**82 393**	**-1 026**	**46 288**	**0**	**224 775**

finansieringsverksamheten

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

Moderbolaget

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2024	2024-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2024-12-31
Låneskulder	83 024	28 812	-31 750	0	0	80 086
Totala skulder från	**83 024**	**28 812**	**-31 750**	**0**	**0**	**80 086**

finansieringsverksamheten.

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2023	2023-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2023-12-31
Låneskulder	42 174	17 100	-1 730	25 480	0	83 024
Totala skulder från	**42 174**	**17 100**	**-1 730**	**25 480**	**0**	**83 024**

finansieringsverksamheten.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Likvideffekt förvärv resp. avyttring av dotterföretag vilka samtliga redovisats som tillgångsförvärv 2024:

Förvärv 2024	
Pris	8 368
Skuld till säljare	0
Likvida medel i förvärvade bolag	-165
Effekt i kassaflödet	**-8 204**

Avyttringar 2024	
Pris	45 629
Fordran på köpare	0
Likvida medel i avgående bolag	-3 312
Effekt i kassaflödet	**42 317**

Not 32. Händelser efter balansdagen

Det har beslutats att VD Mårten Strandmark frånträder sin roll per den 1/4-2025 och ersätts av Felicia Tilander. Mårten Strandmark kommer fortsätta vara verksam i bolaget i sin tidigare roll som CFO.

Bolaget ingick under 2024 avtal om att frånträda intressebolaget Arbetsledaren 1 AB, org.nr. 559155-0339. Arbetsledaren 1 AB frånträddes i april 2025.

Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Felicia Tilander
VD, Styrelseordförande

Mårten Strandmark
Styrelseledamot

Johan Tilander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

ank=20250625-20250626601776

Sk3cctkWxc-H1xnc5F1bge



Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.05.2025 16:47

SENT BY OWNER:
Madelene Nises • 12.05.2025 16:49

DOCUMENT ID:
H1xnc5F1bge

ENVELOPE ID:
Sk3cctkWxe-H1xnc5F1bge

Document history

DOCUMENT NAME:
Serafim Fastigheter AB Årsredovisning 2024-12-31_final.pdf
61 pages

SHA-512:
34ec2b594d42d85dc92cbfe2682aa34feab49a63623507eb3e3aee225884429bf76e8fedf3e65d8419a209190e352b433b9f3aaafd40cebecb0f9986ff8eeb23

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

ank=20250625-20250626601777

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Mårten Strandmark	**Signed**	**12.05.2025 17:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/04/15)**
marten.strandmark@serafim.se	Authenticated	12.05.2025 17:02	Low	IP: 31.211.206.218
2. FELICIA POSKA TILANDER	**Signed**	**12.05.2025 17:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1997/04/25)**
felicia.tilander@serafim.se	Authenticated	12.05.2025 17:08	Low	IP: 31.211.206.218
3. JOHAN POSKA TILANDER	**Signed**	**16.05.2025 09:15**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/02/01)**
johan.tilander@serafim.se	Authenticated	16.05.2025 09:14	Low	IP: 217.208.230.253
4. Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	**Signed**	**16.05.2025 16:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/12/10)**
helena.ehrenborg@pwc.com	Authenticated	16.05.2025 16:46	Low	IP: 84.17.219.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

ank=20250625:20250626011778

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serafim Fastigheter AB, org.nr 556791-0921

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-05-16 14:46:30 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250625:20250626601779