ank=20260623:20260624151000

Årsredovisning

för

Serafim Fastigheter AB

556791-0921

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serafim Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-06-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-06-22

Mårten Strandmark

ank=20260623:20260624151O1

Serafim Fastigheter AB

Org nr 556791–0921

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2025

SERAFIM

FASTIGHETER

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

Förvaltningsberättelse

KONCERNEN

ank=20260623:20260624151102

Detta är Serafim

Serafim Fastigheter AB bildades under 2009 och är moderbolag i Serafims fastighetskoncern (benämns 'Serafim', 'Bolaget' eller 'Koncernen'). Verksamheten startade under 2011 då ett par investeringar genomfördes i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. Bolaget gjorde sina första egna bostadsprojekt under 2013 där bl.a. en hyresfastighet i Stockholm förvärvades och ombildades till bostadsrätter. Bolagets fokus är på förvaltning och utveckling av fastigheter främst i Stockholmsområdet. Verksamheten är idag uppdelad på två affärsområden; kommersiell förvaltning & bostäder. Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Inom bostadsverksamheten förvärvar bolaget råmark och driver sedan detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter.

Serafim Fastigheter kontrollerar hela värdekedjan från transaktion, finansiering och förvaltning till fastighetsutveckling, projektgenomförande och uthyrning. Detta genom att medarbetarna har den specialkunskap som krävs inom respektive verksamhetsområde. Bolaget arbetar både med eget kapital och externt kapital från investerare och jv partners, utöver sedvanlig bankfinansiering. Bostadsprojekten ägs i regel tillsammans med partners, medan de kommersiella fastigheterna i huvudsak är helägda.

Inom Serafim Fastigheter råder en stark entreprenörsanda med ett opportunistiskt och affärsmässigt arbetssätt med tydligt fokus på tillväxt tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering. Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen som aktiva och långsiktiga ägare vilket bidrar med finansiell stabilitet över tid.

Affärsidé

Genom aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter vill vi skapa långsiktig tillväxt och värde.

Verksamhetens fokus

Inom fastighetsförvaltning är inriktningen att aktivt förvalta och utveckla lager- och lättindustrifastigheter i Stockholms län. Målet är att öka kassaflöden och skapa värde genom aktiv förvaltning, uthyrning av vakanta ytor samt omförhandling av hyresavtal.

Bolaget förvärvar både stabila fastigheter med få hyresgäster och långa hyresavtal samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential.

Inom bostadsutveckling drivs projekt från råmark till färdiga bostadsbyggrätter i tillväxtkommuner, för närvarande huvudsakligen inom Stockholms län.

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

Relation

Vi vill bygga långsiktiga relationer med investerare, hyresgäster, medarbetare, kommuner och partners. Genom ömsesidigt förtroende och samarbete vill vi skapa starka relationer och vara en pålitlig och attraktiv aktör över tid.

Kvalitet

Vi strävar efter att alltid bibehålla hög kvalitet genom alla led i arbetsprocessen. Med hög personlig kompetens vill vi leverera stabil, hållbar och lönsam utveckling över tid till kunder, investerare och partners.

Affärsfokus

Allt vi gör genomsyras av ett tydligt affärsfokus. Våra medarbetare drivs av att genomföra sunda och långsiktiga affärer - med stor prestigelöshet och gediget engagemang orkar vi gå det extra steget för att hitta affären.

Enkelhet

Vi strävar efter att göra affären enkel, smidig och tydlig, oavsett motpart. Genom flexibilitet och transparens skapar vi effektiva processer som gör det enkelt att samarbeta med oss.

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151103

Mål för verksamheten

Målen för 2026 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.

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 2 investeringsstrukturer i form av delägda bolag tillsammans med investerare samt i ett JV med en extern part.

Förvaltningsportföljen

Inom förvaltningsportföljen ägs 12 fastigheter på egen balansräkning och en (1) fastighet via en investeringsstruktur. Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 194 460 tkr (234 960 tkr), varav 157 460 tkr är helägda, samt äger andelar i intresseföretag om 8 915 tkr (16 599 tkr) där det finns 1 fastighet.

Projektutvecklingsportföljen

Projektutvecklingsportföljen består av totalt 17 fastigheter fördelade på 5 projekt i olika stadier från råmark till färdiga byggrätter. Exploateringsfastigheter uppgår till 149 614 tkr (156 418 tkr) och är till uteslutande del bostadsprojekt där ca 58 000 tkr är helägt.

Totala portföljen

Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen totalt, inklusive delägt, 29 fastigheter (28) där överskottsgraden uppgår till 85% (89%).

Organisationen

Idag består organisationen av tre anställda som samtliga sitter på huvudkontoret i Stockholm. Företagsledningen består av 2 personer, verkställande direktör Felicia Tilander och CFO Mårten Strandmark.

Organisationen besitter bred kompetens inom transaktion, finansiering, förvaltning, projektutveckling, upphandling, kalkyl, genomförande samt marknads- och kundhantering.

Bolaget anlitar externa konsulter vid behov, exempelvis uthyrare, arkitekter, legala rådgivare och mäklare. Den ekonomiska förvaltningen är outsourcad till Klara Consulting AB.

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

Felicia Tilander tillträdde som VD 1/4-2025 och Mårten Strandmark, som hade rollen innan, blev åter CFO.

Förvärv av 5 st förvaltningsfastigheter gjordes under året:

- Fastigheten Gislaved 1:54, Skeppshult. Hyresfastighet med total uthyrningsbar boarea om ca 1 016 kvm. Fastigheten tillträddes 16/5-2025.
- Fastigheten Svarven 12, Nynäshamn. Lager-/lättindustri med en uthyrningsbar area om 1 201 kvm
- Fastigheten Mejseln 24, Nynäshamn. Lager-/lättindustri med en uthyrningsbar area om 400 kvm.

ank=20260623:20260624153104

- Fastigheterna Plogen 2&3, Nynäshamn. Lager-/lättindustri med en uthyrningsbar area om 1 520 kvm. Samtliga förvärv i Nynäshamn tillträddes den 16/12-2025.

Följande fastigheter avyttrades under året:

- Dragstiftet 3 i Täby, Passaren 2 i Täby och Väsby-Vik 1:70 & 1:77 i Upplands-Väsby avyttrades till Stendörren Fastigheter AB. Fastigheterna frånträddes 10/12-2025

Bolaget avvecklade tillsammans med sina medinvesterare Struktur 2 AB under Q3 2025 efter att fastighetsbolaget Arbetsledaren 1 AB indirekt avyttrade fastigheten Arbetsledaren 1 i slutet av 2024 och frånträddes Q2 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

ank=20260623:20260624151105

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt koncernen

	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01
NYCKELTAL	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Belopp i tkr (där inget annat anges)				
Resultat				
Intäkter	16 968	20 144	14 891	13 399
Driftnetto	14 451	17 917	12 478	11 209
Resultat före värdeförändringar och skatt	-8 356	-3 740	-2 305	-17 037
Andel av intresseföretags resultat	-1 636	-1 471	7 369	3 523
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 564	11 779	14 185	59 335
Resultat före skatt	-9 920	8 034	11 880	42 298
Periodens resultat	-12 247	3 427	8 305	39 944
Finansiell ställning				
Förvaltningsfastigheter	194 460	234 960	272 960	201 641
Räntebärande skulder	163 500	202 931	199 830	95 924
Eget kapital	195 040	211 038	226 530	247 011
Balansomslutning	389 826	444 820	496 831	369 792
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Antal fastigheter	29	28	27	16
Överskottsgrad på balansdagen, %	85%	89%	84%	84%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	7%	8%	5%	6%
Totalavkastning totalt bestånd, %	3%	7%	5%	19%
Finansrelaterade uppgifter				
Avkastning på eget kapital, %	-6%	2%	4%	16%
Soliditet, %	50%	47%	46%	67%
Belåningsgrad, %	47%	52%	48%	33%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	43%	48%	43%	21%
Per aktie				
Eget kapital per aktie	1 931	2 089	2 243	2 445
Resultat per aktie (Gällande stamaktie och preferensaktie), kr	-121	34	82	395
Antal aktier, tusental	101	101	101	101

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624153106

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.

ank=20260623:20260624151107

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.

ank=20260623;20260624151108

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 2026 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2025-12-31 disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr)	
Överkursfond	67 499
Balanserat resultat	-34 970
Årets resultat	-6 487
Fria vinstmedel	**26 042**

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägare av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	22 667
Totalt	**26 042**

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 2025 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.

ank=20260623:20260624153109

Koncernens rapport över resultatet

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter	4	16 968	20 144
Driftskostnader	7	-2 517	-2 228
Driftsnetto		**14 451**	**17 917**
Förvaltnings- och administrationskostnader	6,7,9,10,11	-16 059	-15 233
Övriga rörelseintäkter	8	162	928
Övriga rörelsekostnader		-10	-13
Finansiella intäkter	12	203	2 667
Finansiella kostnader	12	-5 467	-8 549
Resultat från innehav i intressebolag	17	-1 636	-1 471
Resultat före värdeförändringar och skatt		**-8 356**	**-3 744**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	1 667	1 571
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	9 741	10 208
Orealiserade värdeförändringar exploateringsfastigheter	16	-12 972	0
Värdeförändringar		**-1 564**	**11 779**
Resultat före skatt		**-9 920**	**8 034**
Uppskjuten inkomstskatt	13	-2 254	-2 487
Årets skatt	13	-74	-2 120
Årets resultat		**-12 247**	**3 427**
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		-7 436	2 904
Innehav utan bestämmande inflytande		-4 811	523

Koncernens rapport över totalresultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat	-12 247	3 427
Övrigt totalresultat för året:	-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	-12 247	3 427
Årets totalresultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	-7 436	2 904
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 811	523

ank=20260623;20260624151110

Koncernens balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	194 460	234 960
Inventarier, verktyg och installationer	15	43	13
Exploateringsfastigheter	16	149 614	156 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	8 915	16 599
Andra långfristiga fordringar	19	1 270	1 250
Summa anläggningstillgångar		**354 302**	**252 823**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18,19	3 231	3 634
Fordringar hos intresseföretag		86	5 116
Övriga fordringar	19	14 209	15 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	1 597	1 710
Likvida medel	21	16 401	9 776
Summa omsättningstillgångar		**35 524**	**191 997**
SUMMA TILLGÅNGAR		**389 826**	**444 820**

Koncernens balansräkningar, forts.

ank=20260623:20260624151111

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	22	101	101
Övrigt tillskjutet kapital	22	67 499	67 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		93 128	103 939
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**160 727**	**171 538**
Innehav utan bestämmande inflytande		34 313	39 500
Summa eget kapital		**195 040**	**211 038**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning - långfristig	3,19,23	17 721	41 628
Övriga långfristiga skulder	3,19,23	25 930	25 557
Skulder till koncernföretag - långfristig	3,19,23	34 350	9 950
Uppskjutna skatteskulder	13	9 830	10 345
Summa långfristiga skulder		**87 831**	**87 480**
Kortfristiga skulder			
Upplåning - kortfristig	3,19,23	45 305	85 230
Leverantörsskulder	19	839	867
Aktuella skatteskulder	13	419	2 528
Övriga kortfristiga skulder	19,24	2 587	1 922
Skulder till koncernföretag – kortfristig	3,19,23	44 967	43 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,25	12 838	12 683
Summa kortfristiga skulder		**106 956**	**146 302**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**389 826**	**444 820**

ank=20260623;20260624151112

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 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**
Ingående balans per 2025-01-01		**101**	**67 499**	**103 939**	**39 500**	**211 038**
Totalresultat						
Årets resultat				-12 247		-12 247
Övrigt totalresultat				4 811	-4 811	
Summa Totalresultat				**-7 436**	**-4 811**	**-12 247**
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-376	-376
Utdelning				-3 375		-3 375
Summa Transaktioner med aktieägare				**-3 375**	**-376**	**-3 751**
Utgående balans per 2025-12-31		**101**	**67 499**	**93 128**	**34 313**	**195 040**

ank=20260623:20260624151113

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-9 920	8 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-9 741	-10 208
- Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-1 667	-1 571
- Orealiserade värdeförändringar exploateringsfastigheter		12 972	-
- Andel i intressebolags resultat		1 636	1 471
- Övriga poster ej kassapåverkande		10	13
Erhållen ränta*		-	-
Erlagd ränta*		-	-
Betald skatt		-3 639	934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-10 349**	**-1 327**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		4 462	-16 547
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-4 248	-19 819
Summa förändringar i rörelsekapital		**214**	**-36 366**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-10 134**	**-37 693**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	31	-32 883	-8 204
Avyttring av dotterbolag	31	47 567	42 317
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-762	-1 316
Utdelningar från intresseföretag		5 479	5 685
Investeringar i exploateringsfastigheter**		-8 513	-14 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**10 888**	**24 319**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	31	12 384	74 049
Amortering av lån	31	-2 762	-58 585
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-376	-15 544
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 375	-3 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 871**	**-3 455**
Årets kassaflöde		**6 625**	**-16 828**
Likvida medel vid årets början		9 776	26 604
Likvida medel vid årets slut		**16 401**	**9 776**

*Erhållen samt erlagd ränta ingår i resultat före skatt.
** Omklassificerat från förändringar i rörelsekapital

Dokument-ID 092221155575810199 17 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151114

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	30	2 863	4 040
Övriga rörelseintäkter	8	6 363	8 425
Summa rörelseintäkter		**9 226**	**12 465**
Råvaror och förnödenheter		-2 863	-3 395
Övriga externa kostnader	9,10	-5 393	-7 486
Personalkostnader	11	-5 600	-4 199
Rörelseresultat		**-4 630**	**-2 615**
Resultat från andelar i koncernföretag	12	136	195
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-1 548	-1 587
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	950	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 839	-1 864
Resultat från finansiella poster		**-2 301**	**-1 914**
Mottagna koncernbidrag		443	3 100
Summa bokslutsdispositioner		**443**	**3 100**
Resultat före skatt		**-6 487**	**-1 429**
Årets resultat		**-6 487**	**-1 429**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat	-6 487	-1 429
Summa totalresultat för året	**-6 487**	**-1 429**

ank=20260623:20260624153115

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	17 722	13 622
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	0	7 596
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag	19	6 200	6 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 172**	**28 667**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning	19	1 689	1 373
Kundfordringar		515	1 013
Fordringar hos koncernföretag	19	86 640	73 950
Fordringar hos intresseföretag		0	5 116
Övriga fordringar	19	3 861	4 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	1 426	1 524
Kassa och bank	19,21	1 365	3 532
Summa omsättningstillgångar		**95 496**	**91 354**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 668**	**120 021**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624153116

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		101	101
Fritt eget kapital	29		
Överkursfond		67 499	67 499
Balanserad vinst eller förlust		-34 970	-30 166
Årets resultat		-6 487	-1 429
Summa eget kapital		**26 143**	**36 005**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30	18 350	9 950
Summa långfristiga skulder		**18 350**	**9 950**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	481	604
Skulder till koncernföretag	30	73 809	71 883
Övriga skulder	19,24	867	920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 018	658
Summa kortfristiga skulder		**76 175**	**74 066**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**120 668**	**120 021**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624153117

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
	Not				
Ingående balans per 2024-01-01	**101**	**67 499**	**-10 235**	**-16 556**	**40 809**
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**
Ingående balans per 2025-01-01	**101**	**67 499**	**-30 166**	**-1 429**	**36 005**
Omföring resultat föregående år			-1 429	1 429	
Årets resultat				-6 487	-6 487
Summa Totalresultat	**101**	**67 499**	**-31 595**	**-6 487**	**29 518**
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-3 375		-3 375
Summa Transaktioner med aktieägare			**-3 375**		**-3 375**
Utgående balans per 2025-12-31	**101**	**67 499**	**-34 970**	**-6 487**	**26 143**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151118

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 630	-2 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Nedskrivningar		91	2 663
Erhållen ränta		950	1 342
Erlagd ränta		-59	-1 715
Erhållen utdelning		5 479	5 685
Betald skatt		985	3 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 816**	**9 105**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning pågående arbete		-406	-268
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-10 803	801
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		183	-18 281
Summa förändringar i rörelsekapital		**-11 026**	**-17 748**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-8 210**	**-8 643**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-1 677	-2 001
Infusionerade medel från dotterbolag		-	756
Avyttring av dotterföretag		2 425	1 924
Investeringar i intressebolag		-	-
Utdelning från dotterföretag		124	429
Ökning/minskning finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**872**	**1 109**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Moderföretag amorteringar		-21	-31 750
Moderföretag upptagna lån		8 567	28 844
Utdelning		-3 375	-3 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 171**	**-6 281**
Periodens kassaflöde		**-2 166**	**-13 815**
Likvida medel vid periodens början		3 532	17 347
Likvida medel vid periodens slut		**1 365**	**3 532**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624153119

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.

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151120

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.

ank=20260623:20260624151121

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.

ank=20260623:20260624151122

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 anläggingstillgångar. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling. 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.
Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

a. Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad

ank=20260623:20260624153123

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).

ank=20260623:20260624151124

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.

ank=20260623;20260624151125

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 2024-12-31 var skattesatsen:	20,6 %
Per balansdagen 2025-12-31 var de beslutade skattesatserna:	20,6 %
- Räkenskapsår som inleds 2026-01-01:	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.

ank=20260623;20260624151126

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.

ank=20260623:20260624151127

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

ank=20260623:20260624151128

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 2026 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2025.

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.

ank=20260623:20260624151129

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.

ank=20260623;20260624153130

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. 79 mkr (127 mkr föregående år) i upplåning från seniorbanker om 63 mkr och juniorbanker om 34,3 mkr till rörlig ränta. En ränteförändring om +/- 3 procentenheter har en effekt om 2,4 mkr (3,8 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från externa företag på ca. 26 mkr (26 mkr föregående år) och från koncernföretag på ca. 60 mkr (53 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

ank=20260623;20260624151311

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 2025 har koncernen tillgängliga likvida medel om 16,4 msek. Per den 31 december 2024 hade koncernen tillgängliga likvida medel på 9,8 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 2025				
Upplåning	62 954	1 288	3 864	16 039
Övriga långfristiga räntebärande skulder	992	992	4 056	25 792
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	43 160	-	-	18 350
Leverantörsskulder	839	-	-	-
Totalt	**107 945**	**2 280**	**7 921**	**60 181**
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**

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.

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624153132

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2025 och 31 december 2024 var som följer:

	2025-12-31	2024-12-31
Total räntebärande upplåning	163 500	202 931
Avgår: likvida medel not 21	-16 401	-9 776
Nettoskuld	**147 099**	**193 155**
Totalt eget kapital	195 040	211 038
Summa kapital	**342 139**	**404 193**
Skuldsättningsgrad	**43%**	**48%**

Not 4. Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Intäkter	2025	2024
Bostäder	206	36
Lokaler, garage	16 481	19 928
Övriga hyresintäkter	281	181
Övriga intäkter	-	-
Intäkter enligt resultaträkning	**16 968**	**20 144**

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	17 670	16 711
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	39 243	25 005
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	8 506	-
Summa lokaler	**65 419**	**41 716**

ank=20260623:20260624151133

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering[1)]	2025	2024
Bostäder	206	36
Parkering	-	-
Summa bostäder och parkering	**206**	**36**

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

Hyresintäkter, Tkr	2025	2024
Täby	6 492	5 937
Haninge	2 375	2 268
Södertälje	3 344	7 549
Sundbyberg	1 703	1 574
Gislaved	212	0
Östhammar	49	36
Upplands Väsby	2 793	2 781
Summa hyresintäkter	**16 968**	**20 144**

Kr/kvm[1)]	2025	2024
Täby	1 680	1 684
Haninge	1 654	1 579
Södertälje	1 336	1 059
Sundbyberg	1 896	1 752
Gislaved	226	0
Östhammar	545	400
Upplands Väsby	1 545	1 487

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

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151134

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 195 mkr (235 mkr föregående år) i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 5 % har en effekt om 9,7 mkr (11,7 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.

ank=20260623;20260624151135

Not 6. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader, Not 7)	-2 517	-2 228
Övriga externa kostnader som konsultarvoden, redovisningskostnader, lokalkostnader etc.	-10 340	-10 846
Nedskrivning av fordringar	-	-
Ersättningar till anställda (Not 11)	-5 718	-4 377
Övriga rörelsekostnader - i posten ingår avskrivningar om 10 tkr (not 15)	-10	-13
	-18 585	**-17 464**

Not 7. Driftskostnader, förvaltnings- och administrationskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Uppvärmningskostnader	-169	-170
Underhållskostnader	-579	-686
Fastighetsskatt	-458	-475
Elektricitet och vatten	-391	-80
Övriga driftkostnader	-920	-818
Summa driftkostnader	**-2 517**	**-2 228**

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Uppvärmningskostnader	-15	-11
Underhållskostnader	-51	-46
Fastighetsskatt	-40	-32
Elektricitet och vatten	-35	-5
Övriga driftkostnader	-81	-54
Summa driftkostnader kr/kvm	**-222**	**-148**

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa tjänster och kostnader så som konsultarvoden, redovisningskostnader etc.	-9 120	-8 888
Nedskrivning av fordringar	-	-
Personalkostnader	-5 718	-4 377
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-1 038	-1 159
Övriga kostnader	-182	-800
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	**-16 059**	**-15 223**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624151136

Not 8. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter från uppdragsavtal	162	928
Övrigt	-	-
Summa övriga rörelseintäkter	**162**	**928**

Moderbolaget		
Intäkter från uppdragsavtal	67	887
Summa övriga rörelseintäkter	**67**	**887**

Not 9. Leasingavtal

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-876	-1 065
Summa leasingkostnader	**-876**	**-1 065**

ank=20260623:20260624151137

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Öhrlings PWC AB		
Revisionsuppdrag	-1 070	-755
Andra revisionsuppdrag	-180	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Övriga		
Revisionsuppdrag	-	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-55	-247
Övriga rådgivningstjänster	-793	-
Summa	**-2 098**	**-1 002**

Moderbolaget	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Öhrlings PWC AB		
Revisionsuppdrag	-30	-71
Andra revisionsuppdrag	-180	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Övriga		
Revisionsuppdrag	-	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-55	-247
Övriga rådgivningstjänster	-650	-
Summa	**-915**	**-318**

ank=20260623:20260624151138

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 Fastigheter AB under räkenskapsåret 2025. Verkställande direktören i koncernen tillika moderföretaget har erhållit ersättning från Serafim Fastigheter AB under räkenskapsåret 2025. I samband med Serafim Intressenter ABs fusion under föregående räkenskapsår övergick anställningarna till Serafim Fastigheter AB.

Ersättningar till anställda **Koncernen och moderbolaget**	**2025-01-01** **2025-12-31**	**2024-01-01** **2024-12-31**
Löner och ersättningar	-3 952	-3 151
Sociala kostnader	-1 339	-1 002
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	-427	-224
Summa	**-5 718**	**-4 377**

	2025-01-01 **2025-12-31**			**2024-01-01** **2024-12-31**		
	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	-2 226	-356	3	-1 481	-167	4
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	-
Övriga anställda	- 1 726	-71	4	-1 531	-57	2
(varav tantiem)	-0	-	-	-138	-	-
Summa	**-3 952**	**-427**	**7**	**-3 151**	**-224**	**6**
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-2 136	-356	3	-1 346	-167	1
Övriga anställda	-1 726	-71	4	-1 531	-57	2
(varav tantiem)	-	-	-	-138	-	-
Summa	**-3 862**	**-427**	**7**	**- 3 015**	**-224**	**3**

Dokument-ID 092221155575810199 17 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151139

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

Medelantal anställda

	2025-01-01 2025-12-31 Medelantal anställda	Varav män	2024-01-01 2024-12-31 Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	4	58%	3	100%
Totalt i moderbolaget	**4**	**58%**	**3**	**100%**
Dotterföretag				
Sverige	4	58%	3	100%
Totalt i dotterföretag	**4**	**58%**	**3**	**100%**
Koncernen totalt	**4**	**58%**	**3**	**100%**

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2025-12-31	Varav män	2024-12-31	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	11	91%	12	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	1	100%
Moderbolaget	**Antal**		**Antal**	
Styrelseledamöter	3	67%	3	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	1	100%

ank=20260623:20260624153140

Not 12. Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	203	2 667
Övriga finansiella intäkter	0	-1
Summa finansiella intäkter	**203**	**2 667**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-4 331	-7 352
- skulder till koncernföretag	-1 137	-1 197
Övriga finansiella kostnader	0	-
Summa finansiella kostnader	**-5 467**	**-8 549**
Resultat från finansiella poster, netto	**-5 264**	**-5 882**

Moderbolaget	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Finansiella intäkter		
Realisationsresultat vid försäljningar	12	-234
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 548	-1 587
Resultat från andelar i koncernföretag	124	429
Övriga finansiella intäkter	950	1 342
Summa finansiella intäkter	**-462**	**-50**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-1 836	-1 841
- upplåning	-3	-22
Summa finansiella kostnader	**-1 839**	**-1 864**
Resultat från finansiella poster, netto	**-2 301**	**-1 914**

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

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624151141

Not 13. Skatt

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Aktuell skatt för året	-74	-2 487
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 254	-2 120
Summa inkomstskatt	**-2 328**	**-4 607**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	-9 920	8 034
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	2 043	-1 655
Ej skattepliktiga intäkter	4 444	438
Ej avdragsgilla kostnader	-4 507	-305
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-4 357	-1 515
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	49	-1 571
Inkomstskatt	**-2 328**	**-4 607**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-6 487	-1 429
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	1 336	294
Ej skattepliktiga intäkter	1 156	115
Ej avdragsgilla kostnader	-1 488	-498
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-1 004	89
Skatt på årets resultat	0	0

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	-23%	57%

ank=20260623;20260624151142

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:

	2025-12-31	2024-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	103 597	99 094
Summa underskottsavdrag inom koncernen	**103 597**	**99 094**
Varav redovisade underskottsavdrag	-	-
Summa ej värderade underskott	**103 597**	**99 094**

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	10 345	10 852
Årets försäljningar av förvaltningsfastigheter	-3 841	-2 993
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 325	2 487
Summa uppskjutna skatteskulder	**9 830**	**10 345**

Koncernen	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Uppskjutna skatteskulder		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 830	10 345
Förändring skattesats	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	**9 830**	**10 345**
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	**9 830**	**10 345**

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	9 830	10 345
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**9 830**	**10 345**
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	**9 830**	**10 345**

ank=20260623:20260624151143

Not 14. Förvaltningsfastigheter

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ingående redovisat värde	234 960	272 960
Årets fastighetsförvärv genom tillgångsförvärv	42 293	23 903
Årets investeringar i förvaltningsfastigheter	762	1 613
Försäljningar och utrangeringar	-93 296	-74 075
Årets aktiverade utgifter	0	352
Orealiserad värdeförändring	9 741	10 208
Utgående redovisat värde	**194 460**	**234 960**

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 667	1 571
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 741	10 208
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	**11 408**	**11 779**

Koncernen	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Specifikation av realiserad värdeförändring:		
Försäljningsintäkt	96 580	82 425
Avgående nettotillgångar i sålda bolag	-94 912	-80 854
Realiserad värdeförändring	**1 667**	**1 571**

Dokument-ID 092221155575810199 17 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624151144

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 2025-12-31 (procent)	Lägsta - Högsta	Genomsnitt
- Direktavkastningskrav vid värdering	5,00-7,15	6,30

Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga segment	2025-12-31	2024-12-31
Inflationsantagande år 1, %	0,92	1,57
Kalkylränta för kassaflöde (snitt), %	8,18	7,87
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,30	6,30
Långsiktig vakansgrad, %	1,5-2,5	1,5-2
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	60	60
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm	1525	1591

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 184 700–204 180 tkr motsvarande –/+ 9,7 mkr.

	Påverkan på värde, tkr	
Känslighetsanalys +/- 1% (enhet)	2025-12-31	2024-12-31
Marknadshyra	2 368	2 340
Avkastningskrav -	36 530	44 190
Avkastningskrav +	-26 500	-32 076

ank=20260623:20260624153145

Not 15. Inventarier, verktyg & installationer

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44	44
Årets inköp	40	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**84**	**44**
Ingående avskrivningar	-31	-22
Årets avskrivningar	-10	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41**	**-31**
Utgående redovisat värde	**43**	**13**

Not 16. Exploateringsfastigheter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	156 418	142 255
Förvärv	268	-
Byggnationer	8 245	10 138
Omklassificering från kortfristiga fordringar	-395	4 801
Omklassificering till resultaträkningen	-1 950	-776
Nedskrivningar	-12 972	-
Bokfört värde exploateringsfastigheter	**149 614**	**156 418**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624151146

Not 17. Andelar i intressebolag

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 600	23 756
Investering	-	-
Omklassificering till koncernbolag	- 570	-
Utdelning	-5 479	-5 685
Resultatandel	- 1 636	-1 471
Utgående redovisat värde	**8 915**	**16 600**

Namn	Organisations-nummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighetsutveckling	0%	0	7 596
Alléplan Utveckling AB	559331-3603	Fastighetsutveckling	50%	8 915	9 004
Summa				**8 915**	**16 599**

2025-01-01-2025-12-31	SF Struktur 2 AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	0	2 013
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	-3 659	-177

2025-12-31		
Omsättningstillgångar	0	742
Anläggningstillgångar	0	7 667
Kortfristiga skulder	0	-1 171
Långfristiga skulder	0	-6 750
Nettotillgångar	**0**	**488**

ank=20260623:20260624150147

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**

Not 18. Kundfordringar

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	5 662	4 122
reservering för förväntade kreditförluster	-2 431	-488
Kundfordringar – netto	**3 231**	**3 634**

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

Förändring i reservkundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	-488	-13
Reservering för förväntade kreditförluster	-1 943	-475
Återförda outnyttjade belopp	-	-
Utgående värde	**-2 431**	**-488**

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	14	1 308
Förfallna:		
- Mindre än 2 månader	2 704	1 419
- 2-6 månader	1 389	174
- 6-12 månader	1 005	233
- mer än 12 månader	550	500
Totalt förfallna	5 648	2 326
Redovisat värde på kundfordringar	**3 231**	**3 634**

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.

ank=20260623:20260624151148

Not 19. Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2025	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	-	8 915	8 915
Andra långfristiga fordringar	-	1 270	1 270
Kundfordringar	-	3 231	3 231
Fordringar hos intresseföretag	-	86	86
Övriga fordringar	-	14 209	14 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 597	1 597
Likvida medel	-	16 401	16 401
Totalt	**-**	**45 709**	**45 709**
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	25 930	25 930
Skulder till kreditinstitut	-	63 026	63 026
Leverantörsskulder	-	839	839
Skulder till koncernföretag	-	79 317	79 317
Övriga skulder	-	2 587	2 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	12 838	12 838
Totalt	**-**	**184 537**	**184 537**

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 styra 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
Förutbetalda kostnader och 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	126 858
Leverantörsskulder	-	867	867
Skulder till koncernföretag	-	53 021	53 021
Övriga skulder	-	1 922	1 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	12 683	12 683
Totalt	**-**	**220 908**	**220 908**

ank=20260623;20260624151149

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)

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623:20260624153150

Moderbolaget

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2025	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	-	17 722	17 722
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	0	0
Andra långfristiga fordringar	-	1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Pågående arbete för annans räkning	-	1 689	1 689
Kundfordringar	-	515	515
Fordringar hos koncernföretag	-	86 640	86 640
Fordringar hos intresseföretag	-	0	0
Övriga fordringar	-	3 861	3 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 426	1 426
Likvida medel	-	1 365	1 365
Totalt	**-**	**120 668**	**120 668**

Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	18 350	18 350
Leverantörsskulder	-	481	481
Skulder till koncernföretag	-	73 610	73 610
Övriga skulder	-	867	867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 217	1 217
Totalt	**-**	**94 525**	**94 525**

ank=20260623:20260624151511

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**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624151152

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	135	170
Upplupna ränteintäkter	1 115	1 252
Övrigt	346	288
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 596**	**1 710**

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	51	38
Upplupna ränteintäkter	1 115	1 252
Övrigt	260	234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 426**	**1 524**

Not 21. Likvida medel

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	16 401	9 776
Summa likvida medel i balansräkningen	**16 401**	**9 776**
Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	16 401	9 776
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	**16 401**	**9 776**

Moderbolag	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	1 365	3 532
Summa likvida medel i balansräkningen	**1 365**	**3 532**
Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	1 365	3 532
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	**1 365**	**3 532**

ank=20260623:20260624153153

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 2024	**101**	**101**	**67 499**	**67 599**
Utgående balans per 31 december 2024	**101**	**101**	**67 499**	**67 599**
Utgående balans per 31 december 2025	**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

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig		
Banklån	17 721	41 628
Skulder till koncernföretag	34 350	9 950
Övriga långfristiga skulder	25 930	25 557
Summa	**78 001**	**77 135**
Kortfristig		
Banklån	45 305	85 230
Skulder till koncernföretag	44 967	43 071
Övriga kortfristiga skulder	-	-
Summa	**90 272**	**128 301**
Summa upplåning	**168 273**	**205 436**

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 79 mkr i upplåning från junior- och seniorbanker till både rörlig och fast ränta från 3,8-9,1%. 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.

ank=20260623:20260624151154

Not 24. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	769	1 495
Personalrelaterade skulder	452	270
Övrigt	1 366	157
Summa övriga kortfristiga skulder	**2 587**	**1 922**

Moderbolaget		
Momsskuld	471	706
Personalrelaterade skulder	396	215
Summa övriga kortfristiga skulder	**867**	**920**

Not 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	413	358
Upplupna räntor	8 366	7 334
Förutbetalda hyresintäkter	1 412	2 906
Övrigt upplupna kostnader	2 647	2 085
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**12 838**	**12 683**

Moderbolaget		
Upplupna personalrelaterade kostnader	413	358
Upplupna räntor	-	-
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 018**	**658**

Not 26. Ställda säkerheter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta dotterbolagsaktier	40 760	43 850
Fastighetsinteckningar	70 210	117 710
Summa	**110 970**	**161 560**
Moderbolaget		
Lån till dotterföretag	-	-
Aktier	-	-
Summa	-	-

Not 27. Eventualförpliktelser

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Borgen	27 075	55 229
Summa	**27 075**	**55 229**

Moderbolaget		
Borgen	27 075	55 229
Summa	**27 075**	**55 229**

ank=20260623:20260624151555

Not 28. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 622	16 497
Omklassificering	7 576	-
Investering	5 777	2 001
Fusionseffekt	0	-55
Avyttring	-6 113	-2 158
Nedskrivning	-3 140	-2 663
Utgående redovisat värde	**17 722**	**13 622**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal andelar	Redovisat värde	
					2025-12-31	2024-12-31
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 646	4 408	4 408
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	4 881	781
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500	50	50
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Stockholm	52%	520	8 383	8 383
Summa					**17 722**	**13 622**

Under räkenskapsåret har Serafim Fastigheter förvärvat samtliga andelar i SF Struktur 2 AB (org.nr. 559155-0354) som tidigare varit klassificerat som intresseföretag. SF Struktur 2 AB har sedan sålts för likvidering 2025-09-04.

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.

ank=20260623:20260624151536

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.

2025-01-01 - 2025-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 4 AB
Nettoomsättning	441	2 375
Årets resultat	-8 958	3 130
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-7 166	2 355

2025-12-31		
Omsättningstillgångar	170	1 621
Anläggningstillgångar	80 909	36 876
Kortfristiga skulder	-27 468	-14 741
Långfristiga skulder	-31 000	-2 464
Nettotillgångar	**22 611**	**21 292**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**18 089**	**16 224**

2024-01-01 – 2024-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 4 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**

Dokument-ID 09222115557581019917 Signerat MS, FPT, JPT, DW

ank=20260623;20260624151157

Not 29. Förslag till resultatdisposition, Moderbolaget (tkr)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	67 499
Balanserat resultat	-34 970
Årets resultat	-6 487
Fria vinstmedel	**26 042**

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	22 667
Totalt	**26 042**

ank=20260623:20260624151158

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	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/tjänster	25	43
Inköp av varor/tjänster	-1 282	-1 712
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-79 368	-53 021

Transaktioner med intressebolag	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/tjänster	196	887
Inköp av varor/tjänster	-	-
Fordran på balansdagen	86	5 116
Skuld på balansdagen	-	33

Transaktioner med ägare/delägare	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	-20	-3 015
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-

Moderbolag

Transaktioner med koncernbolag	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/tjänster	9 031	11 578
Inköp av varor/tjänster	-1 282	-1 712
Fordran på balansdagen	92 840	80 150
Skuld på balansdagen	-92 159	-81 833

Transaktioner med intressebolag	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/tjänster	196	887
Inköp av varor/tjänster	-	-
Fordran på balansdagen	-	5 116
Skuld på balansdagen	-	-

ank=20260623;20260624153159

Not 31. Förklaring till kassaflöde

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

2025	2025-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2025-12-31
Långfristiga låneskulder	128 448	8 400	0	-45 104	0	91 744
Kortfristiga låneskulder	75 273	3 984	-2 762	0	0	76 495
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**203 720**	**12 384**	**-2 762**	**-45 104**	**0**	**168 238**

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

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 finansieringsverksamheten	**224 775**	**74 049**	**-58 585**	**-36 519**	**0**	**203 720**

Moderbolaget

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2025	2025-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2025-12-31
Låneskulder	80 086	8 400	-21	0	0	88 465
Totala skulder från finansieringsverksamheten.	**80 086**	**8 400**	**-21**	**0**	**0**	**88 465**

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 finansieringsverksamheten.	**83 024**	**28 812**	**-31 750**	**0**	**0**	**80 086**

ank=20260623:20260624151160

Likvideffekt förvärv resp. avyttring av dotterföretag vilka samtliga redovisats som tillgångsförvärv 2025:

Förvärv 2025	
Pris	32 985
Skuld till säljare	0
Likvida medel i förvärvade bolag	-102
Effekt i kassaflödet	**-32 883**

Avyttringar 2025	
Pris	65 385
Fordran på köpare	-14 825
Likvida medel i avgående bolag	-2 993
Effekt i kassaflödet	**47 567**

Not 32. Rättelse av fel och omklassificering

Under 2025 har koncernen omprövat klassificeringen av exploateringsfastigheter. Fastigheter som tidigare har redovisats som omsättningstillgångar är felaktigt och har omklassificerats till materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för 2024 har räknats om i enlighet med den nya klassificeringen. Omklassificeringen påverkar endast presentationen i balansräkningen och har ingen påverkan på årets resultat eller eget kapital.

Rättelsen har medfört följande effekter på jämförelseåret 2024:

Tkr	Fastställd årsredovisning 2024	Omklassificering	Jämförelsetal 2024 i årsredovisning 2025
Omsättningstillgångar – Exploateringsfastigheter	156 418	-156 418	0
Materiella anläggningstillgångar – Exploateringsfastigheter	0	156 418	156 418
Summa tillgångar	156 418	0	156 418

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

ank=20260623:20260624151 61

Underskrifter

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

Årsredovisningen beslutades 2026-06-15

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Felicia Tilander
VD, Styrelseledamot

Mårten Strandmark
Ordförande styrelseledamot

Johan Tilander
Styrelseledamot

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

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557581019917

Dokument

Koncernårsredovisning_2512_Serafim Fastigheter AB
Huvuddokument
61 sidor
Startades 2026-06-15 14:50:59 CEST (+0200) av Mårten Strandmark (MS)
Färdigställt 2026-06-16 13:40:52 CEST (+0200)

Signerare

Mårten Strandmark (MS)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Mårten Strandmark"
Serafim Fastigheter
Personnummer 198704150856
Org. nr 556791-0921
marten.strandmark@serafim.se
+46725551722

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Mårten Strandmark"
Signerade 2026-06-15 14:51:35 CEST (+0200)

Felicia Poska Tilander (FPT)
Identifierad med svenskt BankID som "FELICIA POSKA TILANDER"
Personnummer 19970425-8400
felicia.tilander@serafim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FELICIA POSKA TILANDER"
Signerade 2026-06-15 21:09:17 CEST (+0200)

Johan Poska Tilander (JPT)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN POSKA TILANDER"
Personnummer 196502011296
johan.tilander@serafim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN POSKA TILANDER"
Signerade 2026-06-16 13:19:45 CEST (+0200)

David Wijkander (DW)
Identifierad med svenskt BankID som "David Johan Erik Wijkander"
Personnummer 8705300138
david.wijkander@pwc.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Johan Erik Wijkander"
Signerade 2026-06-16 13:40:52 CEST (+0200)

ank—20260623-20260624153162

Verifikat

Dokument-ID 09222115557581019917

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ank—20260623-20260624153163

ank=20260623:20260624153164

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 2025.

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 2025 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 2025 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 2025 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

David Wijkander
Auktoriserad revisor

ank=20260623:20260624151165

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-06-16 11:40:31 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20260623;20260624151166