

Styrelsen och verkställande direktören för

Serafim Bostad AB

Org nr 556791-0921

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 20/4 2015.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Stockholm den 11/5 2015



Johan Tilander

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

Bolaget investerar i fastighetsprojekt.

Resultat och finansiell ställning

Ett år i sammandrag
(tkr)

(Koncernen)	2014
Nettoomsättning	770
Resultat efter finansiella poster	10 708
Justerat eget kapital	20 304
Balansomslutning	171 098
Soliditet %	12%

Fyra år i sammandrag
(tkr)

(Moderbolaget)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	488	-11	-58	-3
Justerat eget kapital	88	88	99	88
Balansomslutning	96 707	46 505	32 352	1 328
Soliditet %	0%	0%	0%	7%

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Serafimgruppen AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsperioden

Bolaget förvärvade 4 dotterföretag under 2014; Ursvik Marieborg Bostad AB, Kvarnvägen i Nacka Bostad AB, Barnviks Byväg Fastighets AB och Barnviks Brygga Fastighets AB.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-11 999
Årets resultat	-19
Summa	-12 018

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att förlusten behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	-12 018
Summa	-12 018

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning - Koncernen

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2014-12-31
Nettoomsättning		770 036	770 036
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 546 743	
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-226 595	
Resultat från andelar i intresseföretag		11 469 250	9 695 912
Rörelseresultat		10 465 948	
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		717 663	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 099	241 564
Resultat efter finansiella poster		10 707 512	
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-488 500	-488 500
Resultat före skatt		10 219 012	
Skatt		-3 201	
Årets resultat		10 215 811	

Balansräkning - Koncernen

	Not	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	102 405 375
		102 405 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	4	28 994 250
Fordringar hos intresseföretag		4 398 125
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	25 852 557
Andra långfristiga fordringar		2 954 800
		62 199 732
Summa anläggningstillgångar		164 605 107
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		139 990
Övriga fordringar		1 082 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		686 230
		1 908 327
<i>Kassa och bank</i>		4 584 740
Summa omsättningstillgångar		6 493 067
SUMMA TILLGÅNGAR		171 098 174

Balansräkning - Koncernen

	Not	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	1	100 000
		100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst		9 988 001
Årets resultat		10 215 811
		20 203 812
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		20 303 812
Minoritetsintresse		25 200
Summa eget kapital		20 329 012
<i>Långfristiga skulder</i>	6	
Övriga skulder till kreditinstitut		12 500 000
Skulder till koncernföretag		10 000 000
Övriga skulder		10 000 000
		32 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 825 000
Leverantörsskulder		593 067
Skulder till koncernföretag		109 013 898
Skatteskulder		181 670
Övriga skulder		2 552 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 103 471
		118 269 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 098 174

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31
Ställda säkerheter	Finns ej
Ansvarsförbindelser	
Borgensförbindelser	12 500 000

Kassaflödesanalyser - Koncernen

	2014-01-01	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 707 512	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-11 164 322	
	-456 810	
Skatt	-4 335	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-461 145	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 283 132	
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 100 778	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 356 501	
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-68 934 178	
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 526 925	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 901 516	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 362 619	
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	10 000 000	
Upptagna lån	98 921 370	
Amortering av låneskulder	-21 141 886	
Lämnade koncernbidrag	-488 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87 290 984	
Årets kassaflöde	4 284 866	
Likvida medel vid årets början	299 874	
Likvida medel vid årets slut	4 584 740	



2015060215403

Resultaträkning - Moderbolaget

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-116 536	-11 111
	-116 536	-11 111
Rörelseresultat	-116 536	-11 111
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	717 122	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-112 105	-120
	605 017	-118
Resultat efter finansiella poster	488 481	-11 229
Bokslutsdispositioner		
Koncernbidrag, lämnade	-488 500	0
	-488 500	0
Resultat före skatt	-19	-11 229
Skatt	0	0
Årets resultat	-19	-11 229

Balansräkning - Moderbolaget

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	275 000	0
Andelar i intresseföretag	4	17 525 000	0
Fordringar hos intresseföretag		4 398 125	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	25 852 557	43 377 557
Andra långfristiga fordringar		2 954 800	2 825 000
		51 005 482	46 202 557
Summa anläggningstillgångar		51 005 482	46 202 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		44 971 730	0
Övriga fordringar		2 314	2 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		682 876	0
		45 656 920	2 098
<i>Kassa och bank</i>		44 743	299 874
Summa omsättningstillgångar		45 701 663	301 972
SUMMA TILLGÅNGAR		96 707 145	46 504 529

Balansräkning - Moderbolaget

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	1	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-11 999	-770
Årets resultat		-19	-11 229
		-12 018	-11 999
Summa eget kapital		87 982	88 001
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 825 000	0
Skulder till koncernföretag		92 794 163	46 416 528
		96 619 163	46 416 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 707 145	46 504 529

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	Finns ej	Finns ej
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	12 500 000	14 000 000



Kassaflödesanalys - Moderbolaget

	2014-01-01	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	488 481	488 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 481	488 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av fordringar	-683 090	-194 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-194 609	-194 609
Finansieringsverksamheten		
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-49 773 655	
Upptagna lån	50 201 633	
Lämnade koncernbidrag	-488 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 522	
Årets kassaflöde	-255 131	
Likvida medel vid årets början	299 874	
Likvida medel vid årets slut	44 743	

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFN 2008:1 Årsredovisning i mindre bolag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillgångar och fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver förs över till eget kapital. Årets förändring av bokslutsdispositioner påverkar i sin helhet koncernens resultat.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period uppgående till tio år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Minoritetsintresse

Koncernen behandlar transaktioner med minoriteten som transaktioner med koncernens aktieägare. Minoritetens andel av tillgångar och skulder inkl. goodwill har värderats med utgångspunkt från koncernens anskaffningsvärde vid rörelseförvärvet. Vid förvärv från minoriteten 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 minoriteten redovisas också i eget kapital. När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget. När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag.

Byggnad	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Serafimgruppen AB, 556586-6075.

Not 1 Eget kapital
(koncernen)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget kapital moderbolaget	Minoritet	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	-770	-11 229	88 001	0	88 001
Resultatdisposition enligt bolagsstämman						
- balanseras i ny räkning		-11 229	11 229	0		0
Aktieägartillskott		10 000 000		10 000 000		10 000 000
Förvärv med minoritet					25 200	25 200
Årets resultat			10 215 811	10 215 811		10 215 811
Vid årets slut	100 000	9 988 001	10 215 811	20 303 812	25 200	20 329 012

Not 1 Eget kapital
(moderbolaget)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Vid årets början	100 000	-770	-11 229	88 001
Resultatdisposition enligt bolagsstämman				
- balanseras i ny räkning		-11 229	11 229	
Årets resultat			-19	-19
Vid årets slut	100 000	-11 999	-19	87 982

Not 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående bokfört värde	43 377 557	0
Investeringar	0	11 055 771
Omklassificering	-17 525 000	32 321 786
Utgående bokfört värde	25 852 557	43 377 557

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv	<u>275 000</u>	<u>0</u>
Utgående värde	275 000	0

Företag	Org nr Säte	Kapital- andel,% (Röst-andel %)	Antal andelar, st	Bokfört värde (kr)
Barnviks Byväg Fastighets AB	556959-8757 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Barnviks Brygga Fastighets AB	556968-6636 Stockholm	100% 100%	50 000	125 000
Ursvik Marieborg AB	556961-1055 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Summa				275 000

**Not 4 Andelar i intresseföretag
(koncernen)**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående bokfört värde	0	32 321 786
Omklassificering	17 525 000	-32 321 786
Andel av intresseföretags resultat	<u>11 469 250</u>	<u>0</u>
Utgående bokfört värde	28 994 250	0

(moderbolaget)

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående bokfört värde	0	32 321 786
Omklassificering	17 525 000	-32 321 786
Utgående bokfört värde	<u>17 525 000</u>	<u>0</u>

Företag	Org nr Säte	Kapital- andel,% (Röst-andel %)	Antal andelar, st
Sundaslottet Holding AB	556891-6489 Stockholm	25% 8%	250

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets anskaffningar	<u>102 631 970</u>
Utgående anskaffningsvärde	102 631 970
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	<u>-226 595</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 595
Utgående bokfört värde	102 405 375



2015060215409

Not 6 Långfristiga skulder
(koncernen)
Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen

2014-12-31

32 500 000

Stockholm den 13 april 2015


Johan Tilander
Verkställande direktör


Lars-Ola Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-20



Michael Olsson
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Serafim Bostad AB

Org.nr. 556791-0921

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Bostad AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Bostad AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/4 2015



Michael Olsson

Auktoriserad revisor