

---

**SERAFIM FASTIGHETER**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**2017**

---



**S E R A F I M**  

---

**FASTIGHETER**

## Innehållsförteckning

- 5 | Om Serafim
- 6 | Våra värderingar
- 6 | Vision, affärsidé & mål
- 6 | VD-ord
- 8 | Koncernsammanställning
- 10 | Bostadsmarknaden 2017
- 12 | Projektportfölj
- 15 | Panorama
- 15 | Orangeriet
- 15 | Pumphuset
- 15 | Hemmestatorp
- 15 | Kv. Insteget
- 15 | Floretten
- 15 | Livbåten
- Referensprojekt
- 35 | Akleja
- 35 | Slottsvillan
- 35 | Väbeln
- 35 | Nacka Kvarn
- 35 | Piplärkan
- 35 | Viggbyholm
- 35 | Gäststugan
- 35 | Saltsjöterrassen
- 35 | Sandberget
- 35 | Slottsallén
- 40 | Arbetsätt
- 42 | Organisation
- 44 | Förvaltningsberättelse
- 46 | Resultaträkning, Koncernen
- 47 | Balansräkning, Koncernen
- 49 | Förändring av eget kapital, Koncernen
- 50 | Kassaflödesanalys, Koncernen
- 51 | Resultaträkning, Moderbolaget
- 52 | Balansräkning, Moderbolaget
- 54 | Förändring av eget kapital, Moderbolaget
- 55 | Tilläggsupplysningar
- 58 | Upplysningar till enskilda poster
- 64 | Underskrifter
- 65 | Revisionsberättelse





## Om oss

Serafim Fastigheter förvaltar fastigheter samt utvecklar bostäder i Stockholms län. Bolaget förvärvar råmark, utvecklingsfastigheter och färdiga byggrätter för vidareutveckling till bostäder.

Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen. Inom Serafim Fastigheter råder stark entreprenörsanda. Bolaget har ett tydligt fokus på tillväxt, tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering.

Bolaget inledde år 2011 med investeringar i några olika bostadsprojekt. År 2013 gjorde bolaget sina första egna bostadsprojekt där man initialt förvärvade en hyresfastighet i Stockholm för konvertering till bostadsrätter. Därefter har projektportföljen utvecklats för att idag innehålla dels förvaltningsfastigheter och råmark där detaljplan drivs för att utveckla byggrätter, dels färdiga byggrätter samt projekt under produktion.

## Våra värderingar

Serafim Fastigheter är Personliga, Pålitliga, Långsiktiga och Affärsmässiga.

- PERSONLIGA** Vikten av det personliga mötet, vikten av det personliga samtalet. Kollegorna på kontoret bryr sig om varandra. Det är genom alla människor bolaget möter som man skapar och underhåller sitt varumärke.
- PÅLITLIGA** Det bolaget lovar står man för. Investerare, kunder, samarbetspartners och kommuner kommer alltid tillbaka till en pålitlig part.
- LÅNGSIKTIGA** Bolaget ser alla affärer, samarbeten och kunder som en långsiktig relation med vetskapen att ett första lyckat samarbete ofta ger ringar på vattnet och kan ge fler lyckade samarbeten framöver.
- AFFÄRSMÄSSIGA** I varje process och aktivitet har bolaget alltid affären i åtanke. Affären styr bolagets och personalens strategiska beslut.

## Organisation

Serafim Fastigheter kontrollerar hela värdekedjan inom transaktion, finansiering, förvaltning, fastighetsutveckling samt bostadsbyggnation. Bolagets medarbetare har specialkunskap inom verksamhetens alla delar och innehar tillsammans en mycket stor erfarenhetsbas. Bolaget skapar resultat genom stort fokus på att alla aktiviteter i värdekedjan alltid ska vara värdeskapande.



## Vision, affärsidé & mål

### VISION

”Serafim Fastigheter ska vara en av de tre främsta bostadsutvecklarna i Stockholms Län”

### AFFÄRSIDÉ

Serafim Fastigheter förvärvar fastigheter för utveckling till byggrätter samt attraktiva och prisvärda bostäder i Stockholms Län. Serafim Fastigheter optimerar affären och produkten efter projektets unika förutsättningar. Bolaget vänder sig till normalinkomsttagaren på varje mikromarknad. Genom starkt värdeskapande aktiviteter under projektutvecklingens gång skapar bolaget goda resultat med låg risk. Verksamheten genomsyras av opportunistiskt arbetssätt där bolaget kan realisera värden genom försäljning av kommande byggrätt, färdig byggrätt eller genom nyproduktion till slutkund.

### MÅL TILL 2023

Resultat på 100 Mkr och soliditet på 35%.



## VD-ord



”

*Serafim Fastigheter ska vara en av de tre främsta fastighetsutvecklarna i Stockholms län.*

**RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER**

Jag tycker 2017 har varit ett mycket spännande och händelserikt år. Vi har arbetat på bred front med att effektivisera och utveckla bolaget. Ett led i detta har varit att stärka organisationen vilket vi uppnått genom att rekrytera två st ytterligare medarbetare och öka den totala operativa verksamheten till nio medarbetare. De nya personerna har snabbt anpassat sig till sina roller och bidrar med stor energi samt engagemang till verksamheten. Organisationen har därmed utvecklats till att genomsyras av hög kunskapsnivå och specialistkompetens i projektprocessens samtliga delar. I och med detta kan vi internt kontrollera och maximera nyttan av varje del i hela processen från finansiering, förvärv av råmark/flödesfastigheter i tidiga skeden till genomförande av detaljplan, konceptualisering, marknadsanalys, ekonomistyrning, försäljning, upphandling, produktion och kundvård. Vi har lagt extra stort fokus på att utveckla dels vår transaktions sida som ansvarar för att genomföra förvärv off-marknet till låga ingångsvärden och dels finansieringssidan som bidrar med att attrahera externt kapital för vidareutveckling av projektportföljen. Sammantaget är detta viktigt för att öka lönsamhet på eget kapital samt utveckla bolaget och bredda projektportföljen.

Under året har vi förvärvat tre nya projekt, belägna i Täby, Nacka och Södertälje. Samtliga projekt är belägna i goda mikrolägen och är förvärvade till rimliga ingångsvärden som tål marknadssvängningar beroende på hur framtiden utvecklar sig. De nya projekten består av ett byggrätsprojekt med flertalet småhus samt två planprojekt i tidiga skeden, varav ena projektet (Täby) är villkorat av positivt planbesked från Täby kommun.

Under hösten avyttrade bolaget en färdig byggrätt som vi arbetat fram i Sollentuna. Projektet är ett

bra exempel på en lyckad affär med bra tajming som gynnar både bolaget och våra medinvestorare. Bolaget har även sålt samtliga enheter i projektet Brf Panorama i Ursvik som består av 22 parhuslägenheter beläget på en höjd med mycket fint läge i Ursvik. Här pågår tillträden av bostadsköpare nu i skrivande stund.

Under året har marknaden genomgått drastiska förändringar på relativt kort tid. Under våren var det säljarnas marknad, kännetecknad av intensiva budgivningar från många aktörer och med ytterligare prisstegringar som följd. Efter sommaren upplevde vi en stor omsvängning. En kombination av stort utbud inom nyproduktion, framförallt inom marknadssegmentet för den ekonomiskt starka kundkategorin, oron för prissänkningar på bostadsmarknaden, bankernas alltmer restriktiva hållning till utlåning, amorteringskrav samt en orolig omvärld har snabbt skapat omvänt förhållande. Nu ser vi istället köparens marknad. De starka prisökningarna som pågått under flera år har avstannat och priserna har sjunkit en hel del. Detta gör samtidigt att vi nu ser flera goda förvärvsmöjligheter genom att förvärva utvecklingsfastigheter och färdiga byggrätter i goda lägen till låga ingångsvärden. Prisjusteringen nedåt som skett på marknaden är generell en sund företeelse och i år slutändan bra för marknaden alla parter. I skrivande stund pågår prisjusteringen nedåt fortfarande och marknadsläget är svårbedömt då vi inte vet när säljare och köpare tillslut når varandra. Min bedömning är att det kommer bli svårare att sälja bostäder på ritning framöver och att vi istället kommer att få se fler aktörer som startar produktion eller bygger färdigt innan försäljning. Detta kräver ekonomiskt starka bolag, så en omstrukturering av marknaden aktörer tror jag vi får se alltmer av under 2018 och framåt.



Bolagets fokus under 2018 kommer fortsatt vara att förvärva infillprojekt i bra bostadslägen till låga ingångsvärden. Stockholms Län växer och kommer att fortsätta göra det. Efterfrågan på prisvärda bostäder från normalinkomsttagaren på varje mikromarknad kommer alltid att finnas över tid. Bolagets strategi och arbetssätt är tydligt och vi kommer fortsätta förbättra våra interna processer för att göra så bra affärer som möjligt.

Under 2018 kommer även stort fokus vara att bjuda in fler investorer i våra projekt, aktivt arbeta med externt kapital och därmed dela med oss av bra fastighetsinvesteringar.

**RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER**

## Koncernsammanställning

### KONCERNENS RESULTAT FÖR PERIODEN 2017-01-01 - 2017-12-31

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 70 264 TKR (1 981 TKR). Den stora förändringen jämfört med föregående år beror på byggstart för projektet Panorama i Ursvik.

Koncernens rörelseresultat uppgick till - 5 872 TKR (- 18 646 TKR).

Resultat efter finansiella investeringar uppgick till 17 820 TKR (22 210 TKR). Minskningen beror på lägre intäkter från investeringsverksamheten. Årets resultat uppgick till 15 583 TKR (22 797 TKR).

Under 2017 uppgick personalkostnaderna till - 9 356 TKR (- 1 121 TKR) vilket beror på ökat antal anställda under räkenskapsåret.

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR)         | 2017          | 2016           |
|--|---------------|----------------|
| Rörelseintäkter                          | 70 264        | 1 981          |
| Rörelsekostnader                         | -76 136       | -20 627        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-5 872</b> | <b>-18 646</b> |
| Resultat från investeringsverksamhet     | 18 547        | 42 462         |
| Räntenetto                               | 5 145         | -1 606         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>17 820</b> | <b>22 210</b>  |
| Koncernbidrag                            | -1 838        | 0              |
| Skattekostnader                          | -399          | 587            |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>15 583</b> | <b>22 797</b>  |

### FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2017

Koncernens balansomslutning uppgick till 244 687 TKR (312 480 TKR).

Koncernens kassa uppgick vid årets utgång 27 567 TKR (24 268 TKR).

Koncernens egna kapitalet uppgick till 57 318 TKR (39 620 TKR).

Koncernens kortfristiga skulder till kreditinstitutet 99 427 TKR (37 750 TKR). Ökningen beror på projektfinansiering genom byggnadskreditivet.

Lån från koncernföretag uppgick 34 211 TKR (171 207 TKR).

Koncernens soliditet är 54 % (18 %).

| KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR)        | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |                |                |
| Byggnad och mark                      | 21 843         | 137 854        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 9 419          | 34 499         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          | <b>31 262</b>  | <b>172 353</b> |
| Projekttillgångar                     | 170 455        | 0              |
| Fordringar hos koncernföretag         | 300            | 111 724        |
| Upparbetade men ej fakturerad intäkt  | 11 245         | 0              |
| Övriga fordringar                     | 3 858          | 4 135          |
| Kassa bank                            | 27 567         | 24 268         |
| <b>Summa Tillgångar</b>               | <b>244 687</b> | <b>312 480</b> |
| <b>Skulder och eget kapital</b>       |                |                |
| Eget kapital                          | 57 318         | 39 620         |
| Innehav utan bestämmande inflytande   | 39 867         | 39 839         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>97 185</b>  | <b>79 459</b>  |
| Skulder till kreditinstitutet         | 99 427         | 37 750         |
| Skulder till koncernföretag           | 34 211         | 171 207        |
| Övriga skulder                        | 13 864         | 24 064         |
| <b>Skulder</b>                        | <b>147 502</b> | <b>233 021</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> | <b>244 687</b> | <b>312 480</b> |

”

*Våra bostadsinvesteringar har genererat god avkastning under året, nu handlar det om att fortsätta göra bra investeringar till låga ingångsvärden för att nå normalinkomsttagaren på varje mikromarknad.*

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER



## Bostadsmarknaden 2017

### Färre bud och fler prissänkta lägenheter

I början av 2017 var utbudet av bostäder till försäljning lågt. Detta i kombination med en hög efterfrågan resulterade i att köpare konkurrerade om samma objekt, vilket ledde till att bostadpriserna nådde nya rekordnivåer.

I början av sommaren kom de första antydningarna på att budgivningarna saktade in, vilket inte var anmärkningsvärt med hänsyn till årstiden. I slutet av sommaren ökade utbudet ytterligare av nyproducerade bostäder till försäljning vilket resulterade i fler bostäder för köparna att välja mellan. Samtidigt började det spridas rykten om utökad amorteringskrav som tillsammans med ett svalnande marknadsklimat skapade oro hos delar av marknaden.

Medelslutpriset hamnade för första gången på flera år under fjolårets nivå. Priserna i Stockholm sjönk med nästan tio procent från april till december.

Trots priset under året gjordes fler bostadsaffärer på riksnivå jämfört med förra året. Antalet sålda bostadsrätter i Stockholms-, Göteborgs- och Malmös centrala delar minskade mot förra året vilket tyder på att köparna börjat dra sig ut från citykärnan dit priserna är lägre.

En ökande osäkerhet kring den framtida marknadsutvecklingen, det ökade utbudet av bostäder samt bankernas åtstramning för utlåning är de främsta drivkrafterna till den prisnedgång som varit under året. Hushållens ekonomi och framtidsutsikter är fortfarande goda med alltså låga räntor i kombination med låg arbetslöshet.

### Fortsatt tilltagande bostadsbrist

Även om bostadsbyggandet under de senaste åren ökat kraftigt tilltar bostadsbristen då befolkningen i Stockholms län växer. Samtliga länets kommuner har bostadsunderskott, vilket innebär att nya bostäder behöver tillskapas. Samtidigt behöver den något överhettade bostadsmarknaden en prisjustering för att möta gemene invånarens betalningsförmåga.

### Konkurrenskraftig aktör

Serafim Fastigheters strategi är att aktivt söka upp projekt med låga ingångsvärden i bra bostadslägen med goda kommunikationsmöjligheter. Genom att utveckla projekt med dessa förutsättningar kan bolaget nå normalinkomsttagaren på varje mikromarknad. Stockholms Län växer och kommer att fortsätta växa över tid. Marknaden för höginkomsttagare är begränsad till skillnad från marknaden för normalinkomsttagaren. Att utveckla bostadsprojekt för normalinkomsttagaren kommer bli allt viktigare framöver för att långsiktigt kunna vara en konkurrenskraftig aktör på bostadsmarknaden i Stockholms Län.





## Projektportfölj

Vid årets början hade bolaget fem fastighetsprojekt i befintlig projektportfölj. Ett av dessa projekt övergick till produktionsfas under början av våren. Under året förvärvades ytterligare tre fastighetsprojekt och ett avyttrades vilket resulterade i sju projekt i slutet av året.

## Projektsammanställning

| PROJEKT      | ANTAL BOSTÄDER | BTA    | BOA   | STATUS                          |
|--------------|----------------|--------|-------|---------------------------------|
| PANORAMA     | 22             | 2 920  | 2 562 | UNDER PRODUKTION                |
| ORANGERIET   | 26             | 4 710  | 4 316 | BYGGLOVSPROCESSEN<br>PÅGÅR      |
| PUMPHUSET    | 40             | 3 765  | 3 046 | BYGGLOVSPROCESSEN<br>PÅGÅR      |
| HEMMESTATORP | 25             | 3 583  | 3 225 | POSITIVT PLANBESKED<br>ERHÅLLET |
| KV. INSTEGET | 83             | 4 002  | 2 842 | PLANANSÖKAN<br>INSKICKAD        |
| FLORETTEN    | 112            | 10 000 | 7 700 | PLANANSÖKAN<br>INSKICKAD        |
| LIVBÅTEN     | 1              | 250    | 207   | BYGGLOV ERHÅLLET                |



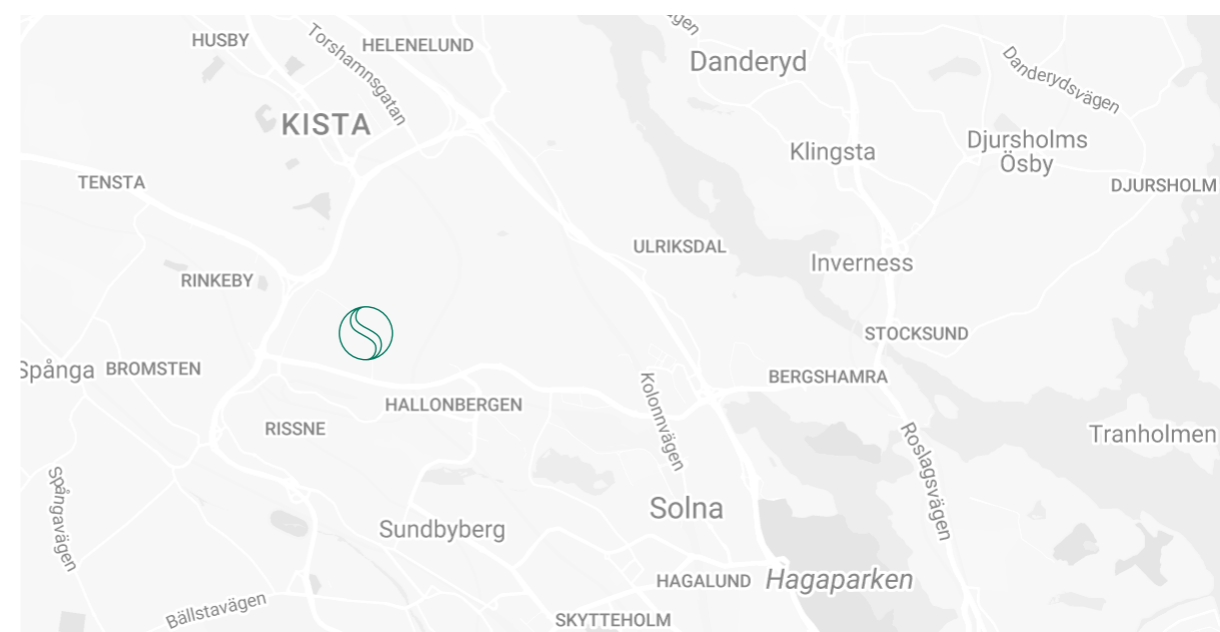


PANORAMA  
— URSVIK —

## Panorama, Ursvik

I Ursvik, Sundbyberg uppförs 22 bostadsrätter i form av 10 parhus och 2 villor. Panorama bjuder på genomtänkt design i en fusion där känslan av ett engelskt townhouse möter traditionell nordisk utformning med naturnära färger och noggrant utvalda material.

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| ADRESS         | FORSKARGRÄND       |
| OMRÅDE         | URSVIK             |
| ANTAL BOSTÄDER | 22                 |
| STORLEK        | 114-141 KVM, 5 ROK |
| TOTAL BOA      | 2 562 KVM          |
| BYGGLOV        | DEC 16             |
| BYGGSTART      | MARS 17            |
| SÄLJSTART      | DEC 16             |



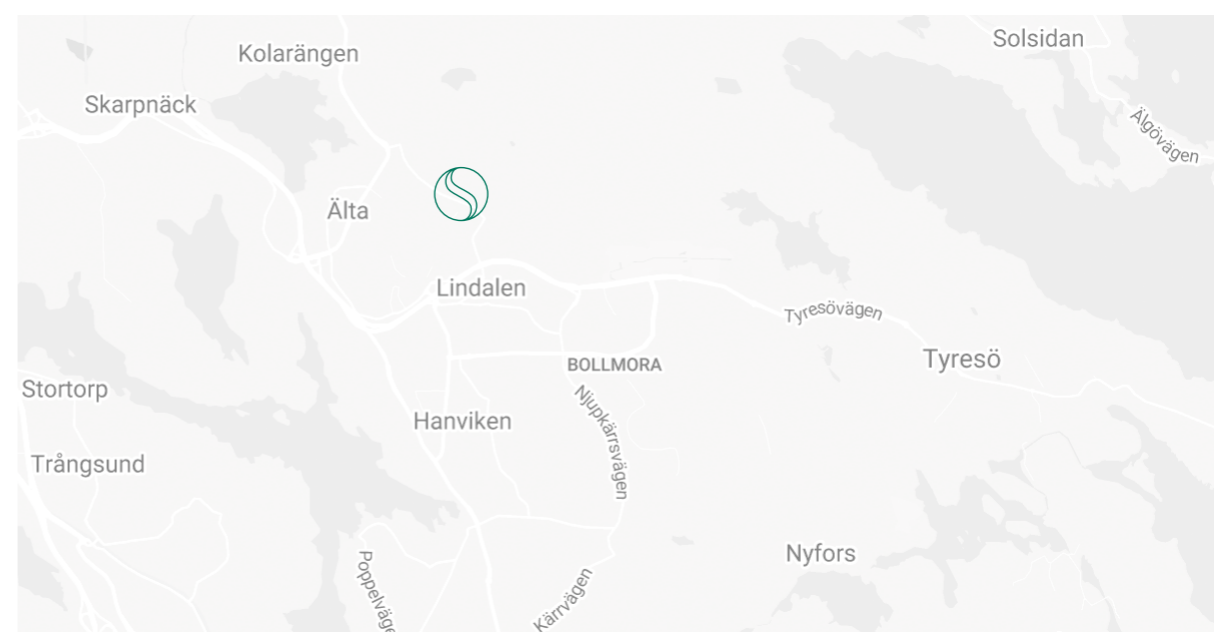




## Orangeriet, Nacka

I familjevänliga Ältadalen i Nacka planeras uppförandet av rymliga radhus i äganderättsform. Med 6 rum och kök fördelade på en yta om 166 kvm finns rum för hela familjen där den arkitektoniska inspirationen hämtats från engelska stadsradhus.

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| ADRESS         | STORKÄLLANS VÄG     |
| OMRÅDE         | ÄLTADALEN, NACKA    |
| ANTAL BOSTÄDER | 26                  |
| STORLEK        | 166 KVM             |
| TOTAL BOA      | 4 316 KVM           |
| BYGGLOV        | PLANERAT JUNI 18    |
| BYGGSTART      | PLANERAT JANUARI 19 |
| SÄLJSTART      | PLANERAT AUGUSTI 18 |





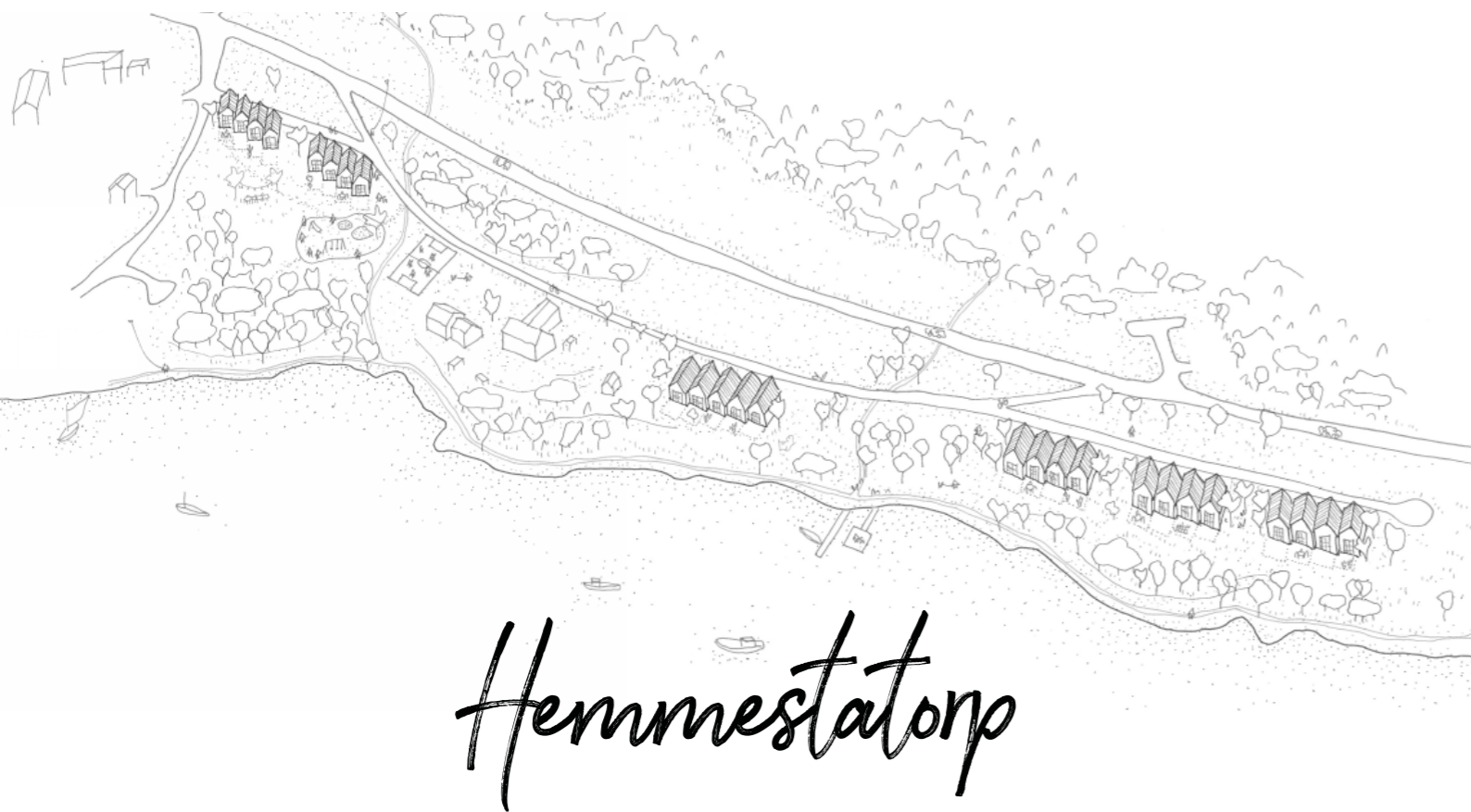
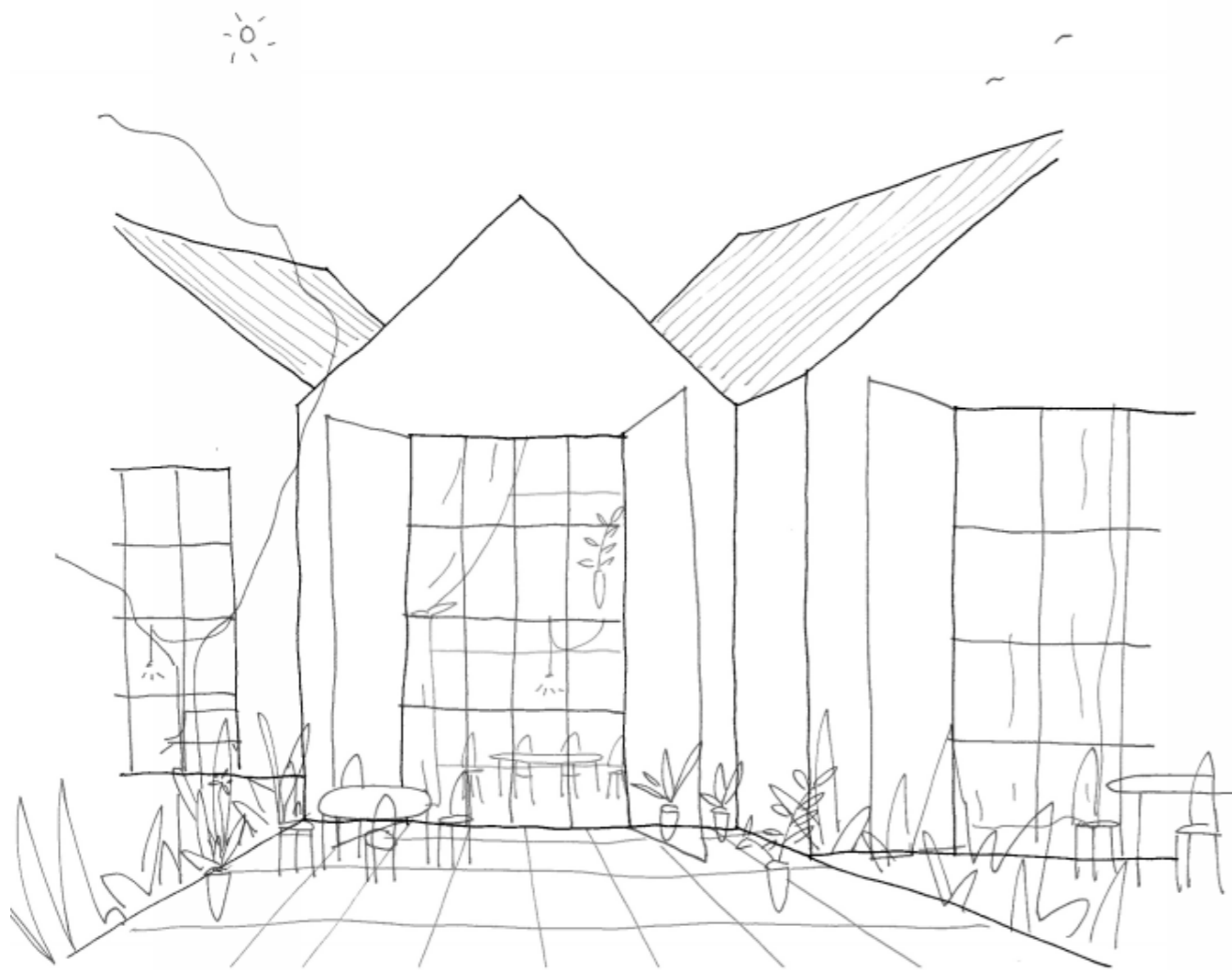
## Pumphuset, Järla Sjö

Pumphuset i Järla Sjö är en äldre välbevarad fabriksbyggnad som en gång i tiden nyttjats för pumpprovning samt som ångkraftscentral. Fastigheten uppfördes 1896 och står nu inför en omvandling till bostäder. Lägenheterna kommer att präglas av industriromantik där stora delar av befintlig byggnad och detaljer tillvaratas.

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| ADRESS         | JÄRLASJÖBRINKEN 3 |
| OMRÅDE         | NACKA             |
| ANTAL BOSTÄDER | 40                |
| STORLEK        | 36-140 KVM        |
| TOTAL BOA      | 3 046 KVM         |
| STATUS         | BYGGLOV           |







Hemmestatorp

## Hemmestatorp, Värmdö

Strandfastighet där det planeras uppförande av radhus i bostadsrättsform med spaciösa tomter i naturnära läge med sjöutsikt. I området finns flertalet förskolor samt grundskola vilket attraherar främst barnfamiljer. Goda kommunikationer med buss inom gångavstånd.

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| ADRESS         | HEMMESTATORPSVÄGEN 1 |
| OMRÅDE         | VÄRMDÖ               |
| ANTAL BOSTÄDER | 25                   |
| STORLEK        | CA 130 KVM           |
| TOTAL BOA      | 3 225 KVM            |
| STATUS         | DETALJPLAN           |





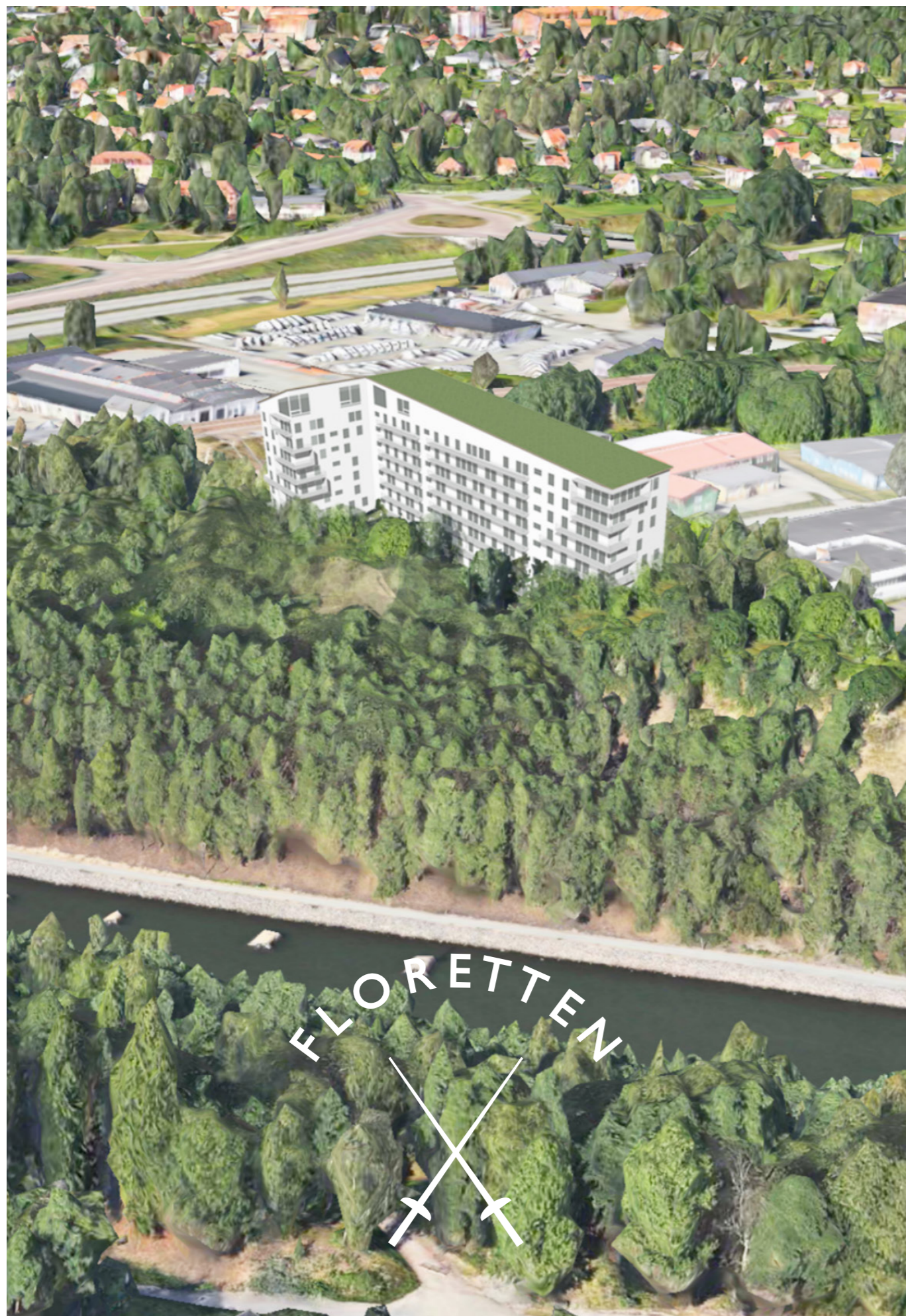
# KV. IN STEGET

## Kv. Insteget

Här planeras yteffektiva smålägenheter som riktar sig till förstagångsköparen. En blandning av bostäder och arbetsplatser skapar liv och rörelse i området. Tillträde är villkorat av positivt planbesked, fastigheten är ej tillträdd under 2017.

|                |                  |
|----------------|------------------|
| ADRESS         | ELLAKROGSVÄGEN 1 |
| OMRÅDE         | TÄBY             |
| ANTAL BOSTÄDER | 83               |
| STORLEK        | CA 35 KVM        |
| TOTAL BOA      | 2 842 KVM        |
| STATUS         | DETALJPLAN       |

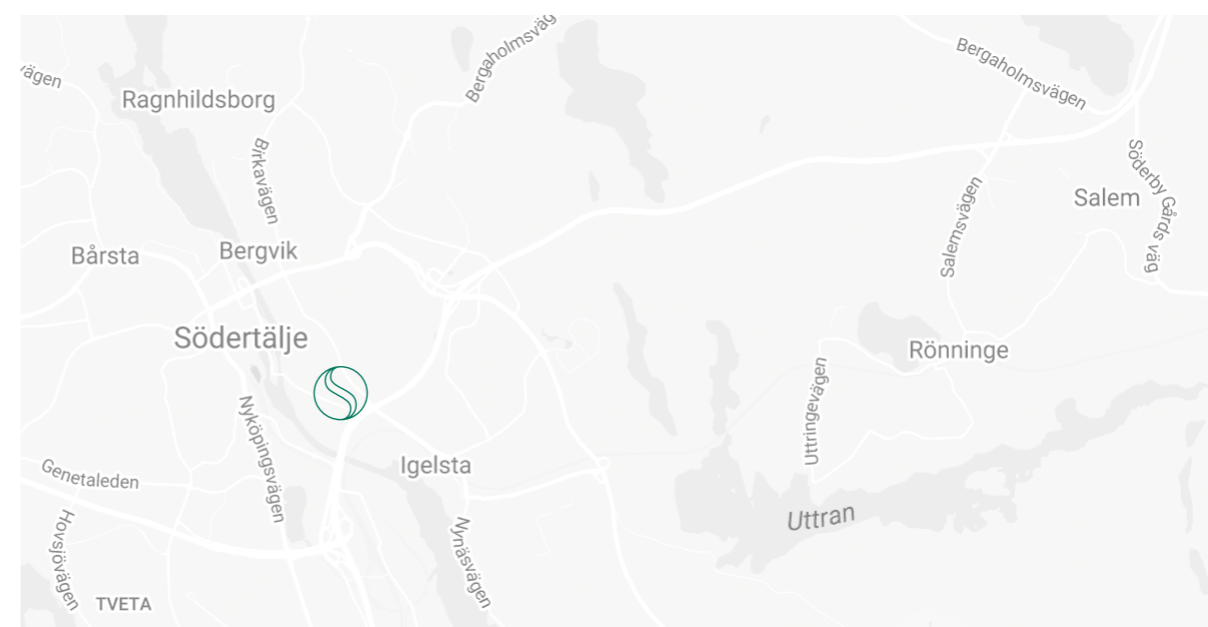




## Floretten

Fastighet högt beläget med utsikt över Mälaren som möter Saltsjön där det planeras lägenhetshus i bostadsrättsform med enheter i varierande storlekar. Beläget nära goda kommunikationer via E20/E4 samt promenadavstånd till pendeltåg via Östertälje station. Vidare ligger Södertälje centrum och samhällsservice inom promenadavstånd.

|                |                  |
|----------------|------------------|
| ADRESS         | VIKSÄNGSVÄGEN 14 |
| OMRÅDE         | SÖDERTÄLJE       |
| ANTAL BOSTÄDER | 112              |
| STORLEK        | 30-150 KVM       |
| TOTAL BOA      | 7 700 KVM        |
| STATUS         | DETALJPLAN       |







## Livbåten, Danderyd

Fastigheten består av en strandtomt med söderläge i Danderyd. Här kommer en villa om 200 kvm att uppföras med möjligheter som egen brygga ut i stocksundet samt eget gym och relaxavdelning.

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| ADRESS         | INVERNESS STRAND 2A |
| OMRÅDE         | DANDERYD            |
| ANTAL BOSTÄDER | 1                   |
| TOTAL BOA      | 207 KVM             |
| STATUS         | PROJEKTERING        |
| BYGGLOV        | GODKÄNT APRIL 17    |





## Referensprojekt

| PROJEKT          | ANTAL   | BOA    | ÅR   |
|------------------|---------|--------|------|
| AKLEJA           | 18 LGH  | 1 662  | 2017 |
| SLOTTSVILLAN     | 16 LGH  | 2 048  | 2017 |
| VÄBELN           | 36 LGH  | 2 896  | 2017 |
| NACKA KVARN      | 133 LGH | 11 490 | 2016 |
| PIPLÄRKAN        | 9 LGH   | 650    | 2016 |
| VIGGBYHOLM       | 240 LGH | 8 896  | 2016 |
| GÄSTSTUGAN       | 4 LGH   | 404    | 2015 |
| SALTSJÖTERRASSEN | 22 LGH  | 2 209  | 2015 |
| SANDBERGET       | 23 LGH  | 1 259  | 2015 |
| SLOTTSALLÉN      | 73 LGH  | 7 099  | 2015 |

## Akleja

Fastigheten är centralt belägen i Törnaskogen, Sollentuna, nära till såväl kommunikationer, service, skolor och barnomsorg som till natur och diverse friluftsviteter. Huset präglas av arkitektur i gotländsk stil, effektiva planlösningar och hög takhöjd på övre plan via invändig öppning ända upp till taknock.

Serafim Fastigheter förvärvade fastigheter, styckade, sökte bygglov och sålde den färdiga byggrätten vidare.



## Slottsvillan

Mitt i slottsparken intill Ulfunda Slott i Bromma är 8 slottsvillor uppförda om totalt 16 bostadsrättsparhus. Parhusen består av tre våningar om 127 kvm. Arkitektkontoret Brunnberg & Forshed ansvarar för såväl exteriör som interiör utformning.

Serafim Fastigheter är medfinansiar i projektet Slottsvillan. Projektet drivs av projektutvecklaren Alm Equity.

## Väbeln

Fastighetsprojekt beläget på Gärdet som kännetecknas av modern tegelfasad, balkonger med utsikt, eget orangeri, takträdgård och vinkällare.

Serafim Fastigheter är medfinansiar i projektet Patriam på Gärdet. Projektet drivs av projektutvecklaren EBAB.



## Nacka Kvarn

Projektet är beläget på Kvarnholmen i Nacka med sjöutsikt och goda kommunikationer. Kvarn är ett planprojekt där ca 150 nya bostäder förväntas framtas i form av lägenheter och stadsradhus.

Serafim Fastigheter är medfinansiar i projektet Kvarn. Projektet drivs av projektutvecklaren Magnus Öhman.



## Piplärkan

I Lärkstan, på ett av Stockholms och Östermalms mest eftertraktade adresser är fastigheten Piplärkan belägen. Varje lägenhet är utrustad med antingen egen terrass eller egen trädgård. Här gjorde Serafim Fastigheter ett konverteringsprojekt från hyresrätter till bostadsrätter.



## Viggbyholm

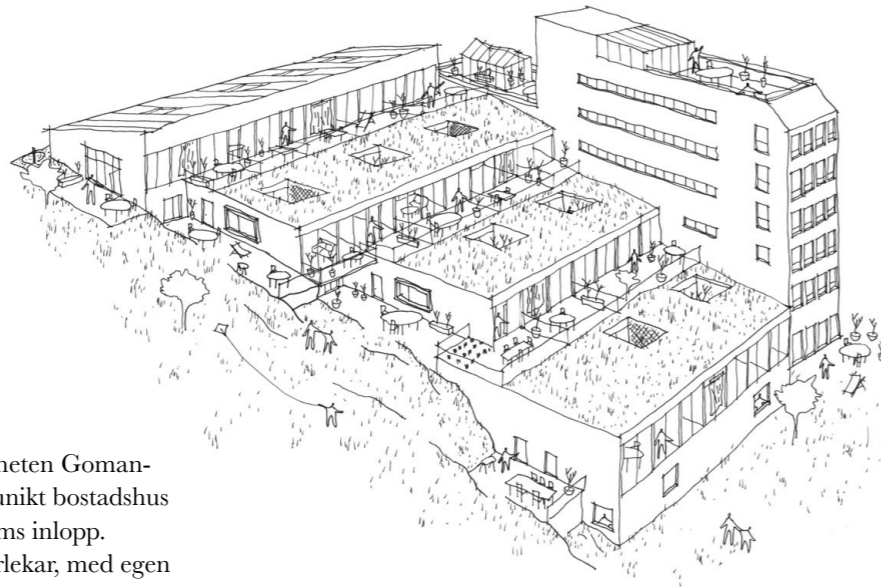
Invid Viggby ängar i Viggbyholm planerar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med omkring 240 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan.

Serafim Fastigheter är medfinansiar i projektet Viggbyholm. Projektet drivs av projektutvecklaren Aros bostad.



## Gäststugan

Projektet består av fyra unika radhus i äganderättsform med egen tomt i Ursvik. Husen kännetecknas av skandinavisk design där varje enhet har sin privata takterrass i sydvästläge på dryga 30 kvm. Fastigheten erbjuder ett naturnära boende med goda kommunikationer till både city och Sundbyberg/Solna.



## Saltsjöterrassen

I vattennära läge ligger tidigare fabriksfastigheten Gomanhuset. Fastigheten kommer utvecklas till ett unikt bostadshus med sjöutsikt över Djurgården och Stockholms inlopp. Bostäderna kommer bestå av varierande storlekar, med egen terrass, öppen spis och atriumgård.

Serafim Fastigheter är medfinansierare i projektet. Projektet drivs av projektutvecklaren Magnus Öhman.

## Sandberget

Fastigheten är belägen på centrala Norrmalm där Serafim Fastigheter genomförde en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Bostadsfastigheten innehåller 23 lägenheter, samtliga med sekel-skiftesdetaljer så som hög takhöjd samt stora fönsterpartier.



## Slottsallén

Mitt i slottsparken intill Ulfsunda Slott står 73 bostadsrättsradhus i tre etapper ritade av Sandell Sandbergs arkitekter under ledning av arkitekten Thomas Sandell. Projektet består av två hustyper: klassiska radhus med modern touch och spännande atriumhus. Det exteriöra uttrycket är typiskt Sandell samtidigt som det harmonierar med den intilliggande miljön. Invändigt är husen moderna med påkostade material och genomtänkt färgsättning.

Serafim Fastigheter är medfinansierare i projektet Slottsvillan. Projektet drivs av projektutvecklaren Alm Equity.



## Arbetsätt

### Strukturerad process

Kontinuerligt värdeskapande

Spetskompetens inom hela värdekedjan från fastighetsförvärv till inflyttade kunder



#### FINANSIERING

Analys aktuell kapitalmarknad

Samtliga affärer initieras genom analys av aktuell kapitalmarknad och tillgängligt kapital. Kapitalet förankras via långsiktiga samarbeten med etablerade banker och investerare.



#### TRANSAKTION

Fastighetsförvärv via brett kontaktnät

Baserat på aktuell kapitalmarknad och tillgängligt kapital arbetar bolaget proaktivt med förvärv av projekt off-market till låga ingångsvärden. Affärerna skapas via brett kontaktnät och aktivt uppsökandearbete.



#### FASTIGHETSUTVECKLING

Marknadsanalys, förvaltning & planprocess

När lämpligt projekt förvärvats genomförs marknadsanalys, förvaltning och detaljplaneplanprocess. Processerna sker genom nära samarbete med mäklare, aktuell kommun och berörda myndigheter.



#### PROJEKTSTYRNING

Marknadsanalys, bygglov, försäljning, upphandling, produktion & kundvård

Vid godkänd detaljplan uppdateras marknadsanalysen, produkten skapas, försäljningsmaterial tas fram och entreprenör upphandlas. Vid färdigställande av projektet genomförs besiktningar och inflytt. Under hela processen vårdas kunden med information och dialog.

# Organisation



**RICKARD JACOBSSON**  
VD



**JOHAN TILANDER**  
GRUNDARE



**OMID NOGHABAI**  
FINANSANSVARIG



**KATARINA LIRÉN**  
ANSVARIG FASTIGHETSUTVECKLING



**TOBIAS SJÖGREN**  
PROJEKTCHEF



**JOHN ZÄTHER**  
PROJEKTLEDARE



**KRISTOFFER LIDBRANDT**  
TRANSAKTIONSCHEF



**ANGEELICA HOLM**  
CFO



**TOMAS HUUVA**  
CFO  
SERAFIMGRUPPEN



**KRISTOFFER BJÖRNFOT NYMAN**  
TRANSAKTIONSANSVARIG



**LENA SJÖSTEDT**  
KUNDANSVARIG



**FELICIA TILANDER**  
ADMINISTRATÖR

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Serafim Fastigheter fokuserar på fastighetsinvesteringar i Stockholm i syfte att utveckla bostäder. Serafim Fastigheter investerar i mark och projektfastigheter i syfte att utveckla byggrätter eller färdiga bostäder.

Bolaget fokuserar på riskminimering innebärande en bra mix i produktionsportföljen och diversifierad finansiering. Fastighetsprojekten bedrivs som självständiga och separata från övriga projekt genom egna bolagsstrukturer.

Moderbolagets säte är Stockholm.

## Väsentliga händelser under året

År 2017 har varit ett händelserikt år för bolaget.

Produktionsstart av Brf Panorama i Ursvik, Sundbyberg. Bolaget sålde 22 st parhusenheter till slutkund och produktionsstartade projektet i samband med det.

Avyttring av färdig byggrätt i Sollentuna. Projekt Brf Akleja avyttrades under sommaren som byggrätt, där bolaget valde att räkna hem den värdeutveckling som skapats i projektet.

Nytt förvärv i Södertälje. Under våren förvärvades en förvaltningsfastighet i Viksängen, Södertälje. Kommunen har långt gångna planer på att förtäta området med bostäder och har därför gett bolaget positivt planbesked för drygt 100 bostadslägenheter.

Nytt förvärv i Nacka. Under sommaren förvärvades en färdig byggrätt i Nacka, Ältadalen, av Bonava. Här har bolaget sökt bygglov för 26 st radhusenheter med äganderätt som upplåtelseform.

Nytt förvärv i Täby, villkorat av planbesked. Under hösten avtalade bolaget om förvärv av en kontorsfastighet i Täby. Avtalet är villkorat av positivt planbesked för bostäder och bolaget diskuterar i skrivande stund med kommunen om utveckling av drygt 80 st smålägenheter om ca 30-35 m<sup>2</sup> där målgruppen är förstagångsköparna.

Utökad organisation. 2 st nya medarbetare anställdes under 2017 vilket kompletterar organisationen med finansieringskompetens samt erfarenhet inom projektgenomförande.



## Koncernen

| FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)             | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 69 425  | 1 982   | 1 887   | 770     |
| Resultat efter finansiella poster | 17 820  | 22 209  | 4 405   | 10 708  |
| Balansomslutning                  | 244 688 | 312 481 | 268 276 | 171 098 |
| Soliditet (%)                     | 40%     | 25%     | 7%      | 12%     |
| Medeltal anställda                | 7       | 3       | 0       | 0       |

## Moderbolaget

| FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)             | 2017   | 2016    | 2015    | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 1 460  | 196     | 500     | 0      | 0      |
| Resultat efter finansiella poster | 14 700 | 21 302  | 16 504  | 488    | -11    |
| Balansomslutning                  | 89 380 | 190 946 | 151 501 | 96 707 | 46 505 |
| Soliditet (%)                     | 54%    | 18%     | 8%      | 0%     | 0%     |
| Medeltal anställda                | 0      | 0       | 0       | 0      | 0      |

## Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Serafimgruppen AB, 556586-6075.

## Resultatdisposition

(Belopp i tkr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Till bolagsstämmans förfogande står: |                   |
| balanserad vinst                     | 33 574 518        |
| årets resultat                       | 14 700 478        |
|                                      | <b>48 274 996</b> |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att: |                   |
| i ny räkning överföres  | 48 274 996        |
|                         | <b>48 274 996</b> |

## Resultaträkning, Koncernen

| BELOPP I KR  | NOT | KONCERNEN                |                          |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
|  |     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>   |     |                          |                          |
| Nettoomsättning  |     | 69 424 765               | 1 981 903                |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 838 924                  | 0                        |
| <i>Summa rörelsens intäkter</i>  |     | <i>70 263 689</i>        | <i>1 981 903</i>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |     |                          |                          |
| Produktionskostnader   |     | -54 163 338              | 0                        |
| Övriga externa kostnader   |     | -10 750 700              | -19 388 494              |
| Personalkostnader  | 2   | -9 356 614               | -1 120 709               |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar           | 7   | -91 443                  | -118 670                 |
| Övriga rörelsekostnader  |     | -1 774 241               | 0                        |
| <i>Summa rörelsens kostnader</i>   |     | <i>-76 136 336</i>       | <i>-20 627 873</i>       |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-5 872 647</b>        | <b>-18 645 970</b>       |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                               |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       |     | 4 351 038                | 11 192 568               |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | 14 196 370               | 31 268 577               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 3   | 5 875 354                | 870 729                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 4   | -729 861                 | -2 476 494               |
| <i>Summa finansiella poster</i>  |     | <i>23 692 901</i>        | <i>40 855 380</i>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>17 820 254</b>        | <b>22 209 410</b>        |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>   |     |                          |                          |
| Koncernbidrag, lämnade   |     | -1 838 692               | 0                        |
| Skatt på årets resultat  | 5   | -398 581                 | 586 999                  |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>15 582 981</b>        | <b>22 796 409</b>        |
| <i>Hänförligt till</i>   |     |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare   |     | 12 896 242               | 21 693 695               |
| Innehav utan bestämmande inflytande  |     | 2 686 739                | 1 102 714                |
|  |     | 15 582 981               | 22 796 409               |

## Balansräkning, Koncernen

| BELOPP I KR  | NOT | KONCERNEN          |                    |
|--|-----|--------------------|--------------------|
|  |     | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |     |                    |                    |
| Byggnad och mark   | 6   | 21 637 051         | 134 750 883        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 7   | 205 494            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 0                  | 3 102 252          |
|  |     | <b>21 842 545</b>  | <b>137 853 135</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |     |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag  | 12  | 44 375             | 25 000             |
| Andelar långfristiga värdepappersinnehav                                       | 13  | 5 000 000          | 29 027 718         |
| Andra långfristiga fordringar  | 14  | 4 374 527          | 5 446 800          |
|  |     | <b>9 418 902</b>   | <b>34 499 518</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>31 261 447</b>  | <b>172 352 653</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| Projektfastigheter   | 9   | 170 454 607        | 0                  |
|  |     | <b>170 454 607</b> | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |     |                    |                    |
| Kundfordringar   |     | 219 175            | 69 561             |
| Fordringar hos koncernföretag  | 11  | 300 364            | 111 724 092        |
| Skattefordringar   |     | 0                  | 585 130            |
| Övriga fordringar  |     | 732 102            | 2 238 198          |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt  |     | 11 245 679         | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 2 907 493          | 1 242 645          |
|  |     | <b>15 404 813</b>  | <b>115 859 626</b> |
| <b>Kassa och bank</b>  |     | <b>27 566 668</b>  | <b>24 268 332</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>213 426 088</b> | <b>140 127 958</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>  |     | <b>244 687 535</b> | <b>312 480 611</b> |



## Balansräkning, Koncernen

| BELOPP I KR  | NOT       | KONCERNEN          |                    |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
|  |           | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |           |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>  |           |                    |                    |
| Aktiekapital   |           | 100 000            | 100 000            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |           | 2 143 750          | 0                  |
| Annat eget kapital ink. årets resultat                       |           | 52 416 342         | 39 520 100         |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> |           | 54 660 092         | 39 620 100         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          |           | 42 525 649         | 39 838 910         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |           | <b>97 185 741</b>  | <b>79 459 010</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                                  |           | 99 426 924         | 37 750 000         |
| Övriga skulder   | 16,17     | 4 000 000          | 2 082 500          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>15</b> | <b>103 426 924</b> | <b>39 832 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |           |                    |                    |
| Leverantörsskulder   |           | 2 608 339          | 10 016 566         |
| Skulder till koncernföretag                                  |           | 34 210 796         | 171 206 513        |
| Skatteskulder  |           | 365 240            | 598 701            |
| Övriga skulder   |           | 665 069            | 10 509 422         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 |           | 6 225 426          | 857 899            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |           | <b>44 074 870</b>  | <b>193 189 101</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |           | <b>244 687 535</b> | <b>312 480 611</b> |

## Förändring av eget kapital, Koncernen

| BELOPP I KR                               | KONCERNEN      |                            |   |                                |                                      |                    |
|---|----------------|----------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|   | AKTIE-KAPITAL  | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | ANNAT EGET KAPITAL INKL. ÅRETS RESULTAT | SUMMA EGET KAPITAL HUVUD-ÄGARE | INNEHAV UTAN BESTÄM-MANDE INFLYTANDE | SUMMA EGET KAPITAL |
| <b>Belopp vid årets ingång 2017-01-01</b> | 100 000        | 0                          | 39 520 100                              | 39 620 100                     | 39 838 910                           | 79 459 010         |
| Vinstdisposition enligt årsstämma         |                |                            |   |                                |                                      |                    |
| Upplåtelseavgift                          |                | 2 143 750                  |   | 2 143 750                      |                                      | 2 143 750          |
| Årets resultat                            |                |                            | 12 896 242                              | 12 896 242                     | 2 686 739                            | 15 582 981         |
| <b>Belopp vid årets utgång 2016-12-31</b> | <b>100 000</b> | <b>2 143 750</b>           | <b>52 416 342</b>                       | <b>54 660 092</b>              | <b>42 525 649</b>                    | <b>97 185 741</b>  |

## Kassaflödesanalys, Koncernen

| BELOPP I KR   | NOT | KONCERNEN                |                          |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
|   |     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | -5 872 647               | -18 645 970              |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 7   | 12 992 650               | 118 670                  |
| Erhållen ränta  |     | 5 875 354                | 870 729                  |
| Betald ränta  |     | 0                        | -2 503 715               |
| Betald skatt  |     | -46 912                  | -220 292                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>12 948 445</b>        | <b>-20 380 578</b>       |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar   |     | 44 667 836               | -23 657 689              |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder  |     | -151 449 324             | 13 467 585               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-93 833 043</b>       | <b>-30 570 682</b>       |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar   |     | -19 375                  | -3 884 857               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |     | -3 786 346               | -74 117 396              |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     |     | 9 148 934                | 62 400 000               |
| Försäljning av finansiella tillgångar   |     | 24 977 718               | 47 485 441               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>30 320 931</b>        | <b>31 883 188</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Nyupptagna finansiella skulder  |     | 64 666 698               | 2 407 500                |
| Insatser  |     | 2 143 750                | 0                        |
| Amortering av finansiella skulder   |     | 0                        | -14 734 100              |
| Aktieägartillskott  |     | 0                        | 20 500 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>66 810 448</b>        | <b>8 173 400</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>3 298 336</b>         | <b>9 485 906</b>         |
| Likvida medel vid årets början  |     | 24 268 332               | 14 782 426               |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>27 566 668</b>        | <b>24 268 332</b>        |

## Resultaträkning, Moderbolaget

| BELOPP I KR  | NOT | MODERBOLAGET             |                          |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
|  |     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>   |     |                          |                          |
| Nettoomsättning  |     | 1 459 833                | 195 900                  |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>  |     | <b>1 459 833</b>         | <b>195 900</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader   |     | -6 096 105               | -11 149 943              |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar           | 7   | -9 610                   | 0                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>   |     | <b>-6 105 715</b>        | <b>-11 149 943</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-4 645 882</b>        | <b>-10 954 043</b>       |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                               |     |                          |                          |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | 14 196 326               | 32 255 401               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 3   | 5 882 487                | 923                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 4   | -732 453                 | -228                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |     | <b>19 346 360</b>        | <b>32 256 096</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>14 700 478</b>        | <b>21 302 053</b>        |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>   |     |                          |                          |
| Mottagna koncernbidrag   |     | 11 808 515               | 541 445                  |
| Lämnade koncernbidrag  |     | -11 808 515              | -1 377 000               |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>-835 555</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>14 700 478</b>        | <b>20 466 498</b>        |
| Skatt på årets resultat  |     | 0                        | 586 999                  |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>14 700 478</b>        | <b>21 053 497</b>        |

## Balansräkning, Moderbolaget

|  |     | MODERBOLAGET      |                    |
|--|-----|-------------------|--------------------|
| BELOPP I KR  | NOT | 2017-12-31        | 2016-12-31         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |     |                   |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                           |     |                   |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |     |                   |                    |
| Inventarier, verktyg och installationer                | 7   | 86 494            | 0                  |
|  |     | <b>86 494</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>               |     |                   |                    |
| Andelar i koncernföretag                               | 10  | 12 135 000        | 591 000            |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12  | 44 375            | 25 000             |
| Andelar långfristiga värdepappersinnehav               | 13  | 5 000 000         | 29 027 718         |
| Andra långfristiga fordringar                          | 14  | 4 374 527         | 5 446 800          |
|  |     | <b>21 553 902</b> | <b>35 090 518</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |     | <b>21 640 396</b> | <b>35 090 518</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |     |                   |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                         |     |                   |                    |
| Kundfordringar   |     | 0                 | 625 000            |
| Fordringar hos koncernföretag                          | 11  | 48 148 814        | 146 419 962        |
| Övriga fordringar                                      |     | 243 787           | 1 646 127          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |     | 0                 | 215 881            |
|  |     | <b>48 392 601</b> | <b>148 906 970</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                                  |     | 19 347 209        | 6 948 334          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |     | <b>67 739 810</b> | <b>155 855 304</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                |     | <b>89 380 206</b> | <b>190 945 822</b> |

## Balansräkning, Moderbolaget

|  |     | MODERBOLAGET      |                    |
|--|-----|-------------------|--------------------|
| BELOPP I KR                                  | NOT | 2017-12-31        | 2016-12-31         |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 100 000           | 100 000            |
|  |     | 100 000           | 100 000            |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                    |
| Balanserad vinst                             |     | 33 574 518        | 12 521 021         |
| Årets resultat                               |     | 14 700 478        | 21 053 497         |
|  |     | 48 274 996        | 33 574 518         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>48 374 996</b> | <b>33 674 518</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 161 965           | 7 975 340          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 37 609 412        | 141 080 149        |
| Skatteskulder                                |     | 0                 | 215 600            |
| Övriga skulder                               |     | 3 972             | 8 000 215          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 3 229 861         | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>41 005 210</b> | <b>157 271 304</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>89 380 206</b> | <b>190 945 822</b> |

## Förändring av eget kapital, Moderbolaget

| MODERBOLAGET                       |               |             |                                |                |  |                    |
|------------------------------------|---------------|-------------|--------------------------------|----------------|--|--------------------|
| BELOPP I KR                        | AKTIE-KAPITAL | RESERV-FOND | FOND FÖR UTVECK-LINGS-UTGIFTER | ÖVER-KURS-FOND | BALAN-SERAD VINST INKL. ÅRETS RESULTAT | SUMMA EGET KAPITAL |
| Belopp vid årets ingång 2017-01-01 | 100 000       | 0           | 0                              | 0              | 33 574 518                             | 33 674 518         |
| Årets resultat                     |               |             |                                |                | 14 700 478                             | 14 700 478         |
| Belopp vid årets utgång 2017-12-31 | 100 000       | 0           | 0                              | 0              | 48 274 996                             | 48 374 996         |

## Tilläggsupplysningar

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av finansiella rapporter.

### REDOVISNINGSVALUTA

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kr om inget annat anges.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som finns 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 delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 22%.

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 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Vid omräkning av utländska dotterföretag används dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningarna omräknas efter balansdagens valutakurser och att resultaträkningarna omräknas efter periodens genomsnittskurser. De omräkningsdifferenser som därvid uppkommer förs direkt mot koncernens eget kapital.

### INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Koncernen behandlar transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Den andel av tillgångar och skulder, inkl. goodwill som tillhör innehav utan bestämmande inflytande har värderats med utgångspunkt från koncernens anskaffningsvärde vid rörelseförvärvet. Vid förvärv från innehav 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 innehav utan bestämmande inflytande 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.

### ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet.

Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

### ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Intressföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar minst 20% av rösterna. Innehav i intressföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intressföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Koncernens andel av resultat som uppkommit i intressföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkning. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intressföretag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intressföretaget.

När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i

redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

I moderbolaget redovisas andelar i intresseföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet.

Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

## ÄGARINTRESSE I ÖVRIGA FÖRETAG

Långsiktiga innehav av andelar i ett annat företag där innehavet är avsett att främja verksamheten som bedrivs i koncernen men där koncernen saknar betydande eller bestämmande inflytande redovisas under rubriken ägarintresse i övriga företag.

Normalt uppgår den ägda kapitalandelen i dessa företag till minst 20%. Dessa innehav redovisas med tillämpning av anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att andelarna initialt redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuations.

## VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

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

## REDOVISNING AV SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING VID BOSTADSPROJEKT

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadsprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad.

Förutsättningen är väl fungerande system för projektuppföljning. En kritisk bedömning avseende projektets slutliga utfall utgör en viktig prognos för redovisningen av resultatet.

## INTÄKTER

### *Successiv vinstavräkning*

Projektintäkter vid projektutveckling av bostäder redovisas med successiv vinstavräkning. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetsgrad och försäljningsgrad. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av upparbeting besäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund, för bostadsrättsföreningar avses förhandsvatalet.

## 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.

Inventarier                    5 år

## NEDSKRIVNINGAR

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkning.

## INKOMSTSKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 22%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

## AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

# Upplysningar till enskilda poster

## NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

|                        | Koncernen | Moderbolaget |
|------------------------|-----------|--------------|
|                        | 2017      | 2017         |
| Medelantalet anställda | 7         | 0            |

## NOT 3 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | Koncernen        | Moderbolaget     |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | 2017             | 2017             |
| Ränteintäkter koncernföretag | 0                | 2 050 986        |
| Ränteintäkter övriga         | 5 875 354        | 3 831 501        |
| <b>Summa</b>                 | <b>5 875 354</b> | <b>5 882 487</b> |

## NOT 4 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                               | Koncernen      | Moderbolaget   |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | 2017           | 2017           |
| Räntekostnader koncernföretag | 729 861        | 729 861        |
| Räntekostnader övriga         | 0              | 2 592          |
| <b>Summa</b>                  | <b>729 861</b> | <b>732 453</b> |

## NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|                  | Koncernen      | Moderbolaget |
|------------------|----------------|--------------|
|                  | 2017           | 2017         |
| Aktuell skatt    | 398 581        | 0            |
| Uppskjuten skatt | 0              | 0            |
| <b>Totalt</b>    | <b>398 581</b> | <b>0</b>     |

## NOT 6 BYGGNAD OCH MARK

|   | Koncernen         | Moderbolaget |
|---|-------------------|--------------|
|   | 2017-12-31        | 2017-12-31   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 135 601 949       | 0            |
| Inköp   | 3 489 409         | 0            |
| Omklassificering som projektfastigheter         | -112 150 508      | 0            |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -5 303 799        | 0            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>21 637 051</b> | <b>0</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -851 066          | 0            |
| Årets avskrivningar                             | 0                 | 0            |
| Försäljningar och utrangeringar                 | 851 066           | 0            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>     |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>21 637 051</b> | <b>0</b>     |

## NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

|   | Koncernen      | Moderbolaget  |
|---|----------------|---------------|
|   | 2017-12-31     | 2017-12-31    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 0              | 0             |
| Inköp   | 296 937        | 96 104        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>296 937</b> | <b>96 104</b> |
| Ingående avskrivningar                          | 0              | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -91 443        | -9 610        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-91 443</b> | <b>-9 610</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>205 494</b> | <b>86 494</b> |

## NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                            | Koncernen  | Moderbolaget |
|----------------------------|------------|--------------|
|                            | 2017-12-31 | 2017-12-31   |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 102 252  | 0            |
| Inköp                      | 0          | 0            |
| Omklassificering           | -3 102 252 | 0            |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>     |

## NOT 9 PROJEKTFASTIGHETER

|                            | Koncernen          | Moderbolaget |
|----------------------------|--------------------|--------------|
|                            | 2017-12-31         | 2017-12-31   |
| Ingående anskaffningsvärde | 0                  | 0            |
| Inköp                      | 55 201 847         | 0            |
| Omklassificering           | 115 252 760        | 0            |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>170 454 607</b> | <b>0</b>     |

**NOT 10 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

| Företag                         | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel      |
|---------------------------------|---------------------|-----------|-------------------|
| Järlasjöbrinken i Nacka AB      | 556959-8757         | Stockholm | 100%              |
| Orangeriet i Älta Fastighets AB | 556968-6636         | Stockholm | 100%              |
| Kvarnvägen i Nacka AB           | 556986-3144         | Stockholm | 100%              |
| Serafim Intressenter AB         | 556961-1055         | Stockholm | 100%              |
| Inverness Strand Holding AB     | 559002-7131         | Stockholm | 100%              |
| Serafim Atserf AB               | 559076-5789         | Stockholm | 100%              |
| Hemmestatorp Fastighets AB      | 559008-8315         | Stockholm | 100%              |
| Serafim Panorama AB             | 559084-9989         | Stockholm | 91%               |
| Serafim Netterolf 1 AB          | 559100-5516         | Stockholm | 91%               |
| Serafim Bostadsrättsholding1 AB | 559103-1868         | Stockholm | 100%              |
| Serafim Bostadsrättsholding2 AB | 559103-1876         | Stockholm | 100%              |
| Serafim Hemmestatorp AB         | 559103-2015         | Stockholm | 100%              |
| Hemmestatorp Holding AB         | 559103-2023         | Stockholm | 100%              |
| SF Projektbolag 1 AB            | 559139-5461         | Stockholm | 100%              |
| SF Projektbolag 2 AB            | 559139-5479         | Stockholm | 100%              |
| SF Projektbolag 3 AB            | 559139-5529         | Stockholm | 100%              |
| SF Projektbolag 4 AB            | 559139-5537         | Stockholm | 100%              |
| SF Projektbolag 5 AB            | 559139-5503         | Stockholm | 100%              |
| Orangeriet i Älta Holding AB    | 559130-8035         | Stockholm | 100%              |
| <b>Moderbolaget</b>             |                     |           |                   |
| <b>2017-12-31</b>               |                     |           |                   |
| Ingående anskaffningsvärde      |                     |           | 591 000           |
| Inköp                           |                     |           | 500 000           |
| Aktieägartillskott              |                     |           | 11 094 000        |
| Årets avyttring                 |                     |           | -50 000           |
| <b>Redovisat värde</b>          |                     |           | <b>12 135 000</b> |

**NOT 11 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

|                            | Koncernen      | Moderbolaget      |
|----------------------------|----------------|-------------------|
|                            | 2017-12-31     | 2017-12-31        |
| Ingående anskaffningsvärde | 111 724 092    | 146 419 962       |
| Amortering                 | -111 423 728   | -98 271 148       |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>300 364</b> | <b>48 148 814</b> |

**NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

| Företag                          | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel  |
|----------------------------------|---------------------|-----------|---------------|
| Sundaslottet Holding AB          | 556891-6489         | Stockholm | 25%           |
| Sundaslottet Group AB            | 559118-1317         | Stockholm | 19%           |
| <b>Koncernen</b>                 |                     |           |               |
| <b>2017-12-31</b>                |                     |           |               |
| Ingående anskaffningsvärde       |                     |           | 25 000        |
| Köp aktier Sundaslottet Group AB |                     |           | 19 375        |
| <b>Redovisat värde</b>           |                     |           | <b>44 375</b> |
| <b>Moderbolaget</b>              |                     |           |               |
| <b>2017-12-31</b>                |                     |           |               |
| Ingående anskaffningsvärde       |                     |           | 25 000        |
| Köp aktier Sundaslottet Group AB |                     |           | 19 375        |
| <b>Redovisat värde</b>           |                     |           | <b>44 375</b> |

**NOT 13 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG**

| Företag                              | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel      |
|--------------------------------------|---------------------|-----------|-------------------|
| Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB | 556887-6758         | Stockholm | 13%               |
| <b>2017-12-31</b>                    |                     |           |                   |
| Ingående anskaffningsvärde           |                     |           | 29 027 718        |
| Investeringar                        |                     |           | 0                 |
| Årets avyttring                      |                     |           | -24 027 718       |
| <b>Redovisat värde</b>               |                     |           | <b>5 000 000</b>  |
| <b>2016-12-31</b>                    |                     |           |                   |
| Ingående anskaffningsvärde           |                     |           | 43 824 504        |
| Investeringar                        |                     |           | 1 392 857         |
| Årets avyttring                      |                     |           | -16 189 643       |
| <b>Redovisat värde</b>               |                     |           | <b>29 027 718</b> |

**NOT 14 FORDRINGAR HOS ÖVRIGA FÖRETAG SOM DET FINNS ETT ÄGARINTRESSE I**

|                            | Koncernen        | Moderbolaget     |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | 2017-12-31       | 2017-12-31       |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 446 800        | 5 446 800        |
| Omklassificering           | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Amortering                 | -2 072 273       | -2 072 273       |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>4 374 527</b> | <b>4 374 527</b> |

**NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

|   | Koncernen  | Moderbolaget |
|---|------------|--------------|
|   | 2017-12-31 | 2017-12-31   |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | 0          | 0            |
| <b>Summa</b>                                      | <b>0</b>   | <b>0</b>     |

**NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER**

|   | Koncernen         | Moderbolaget |
|---|-------------------|--------------|
|   | 2017-12-31        | 2017-12-31   |
| <i>Ställda säkerheter tillförmån för koncernföretag</i> |                   |              |
| Fastighetsinteckningar                                  | 78 750 000        | 0            |
| <b>Summa</b>  | <b>78 750 000</b> | <b>0</b>     |

**ÖVRIGA UPPLYSNINGAR****NOT 17 EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

|  | Koncernen        | Moderbolaget |
|--|------------------|--------------|
|  | 2017-12-31       | 2017-12-31   |
| Borgensåtagande till förmån för intresseföretag och gemensamt styrda företag | 3 455 000        | 0            |
| <b>Summa</b>   | <b>3 455 000</b> | <b>0</b>     |

**NOT 18 KONCERNUPPGIFTER**

Serafim Fastigheter AB är dotterbolag till Serafimgruppen AB, 556586-6075. Moderbolaget upprättar koncernredovisning i vilken denna koncern ingår. Moderbolagets säte är i Stockholm.

**NOT 19 RÖRELSEFÖRVÄRV**

Koncern förvärvade under räkenskapsåret 11 lagerbolag.

**NOT 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Bolaget förvärvade efter räkenskapsårets slut en fastighet i Vallentuna och en fastighet i Sollentuna.



## Underskrifter

Stockholm den

**Johan Tilander**  
Ordförande

**Rickard Jacobsson**  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

**Michael Olsson**  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serafim Fastigheter AB  
Org. nr 556791-0921

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Fastigheter AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-64 i detta dokument.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1-43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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. 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 på fel.

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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Fastigheter AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar

styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 2018-06-12

**Michael Olsson**  
Auktoriserad revisor



S E R A F I M

---

FASTIGHETER