SERAFIM FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2018

SERAFIM

FASTIGHETER

Innehållsförteckning

7 | Om Serafim
8 | Värderingar
10 | Vision, Affärsidé & Mål
12 | Hållbarhet
Riskhantering
14 | VD-ord
16 | Koncernsammanställning
18 | Fastighetsmarknaden 2018
21 | Projektportfölj
- Orangeriet
- Opal
- Floretten
- Hemmestatorp
- Lindholmen
- Österåker
- Livbåten

41 | Referensprojekt
- Panorama
- Akleja
- Slottsvillan
- Väbeln
- Nacka Kvarn
- Piplärkan
- Viggbyholm
- Gäststugan
- Saltsjöterrassen
- Sandberget
- Slottsallén

49 | Förvaltningsportfölj
- Sicklaön 145:16
- Guldfisken 1
- Mopsen 1
- Tillverkaren 3
- Arbetsledaren 1

50 | Arbetssätt
- Finansiering
- Transaktion
- Fastighetsutveckling
- Projektutveckling

54 | Organisation
58 | Förvaltningsberättelse
60 | Resultaträkning, Koncernen
61 | Balansräkning, Koncernen
63 | Förändring av eget kapital, Koncernen
64 | Kassaflödesanalys, Koncernen
65 | Resultaträkning, Moderbolaget
66 | Balansräkning, Moderbolaget
67 | Förändring av eget kapital, Moderbolaget
68 | Tilläggsupplysningar
71 | Upplysningar till enskilda poster
75 | Övriga upplysningar
76 | Underskrifter
77 | Revisionsberättelse

LUXURY GARDENS
BAUHAUS
Time and Silence
Ecological Design
WOMAN ONLY STEFAN MAY
1000
ARCHITECTS TODAY
Kitchen Design
MAPPLETHORPE
LUXURY HOUSES
MUSEUMS
SLAUGHTERHOUSE ANGELS
COMPENDIUM ARCHITECTURAL ANTIQUES

Serafim Fastigheter på 30 sekunder

Serafim Fastigheter förvärvar förvaltnings-fastigheter och råmark för utveckling till byggrätter och bostäder samt för egen löpande förvaltning inom Stockholm och Mälardalen. Genom starkt värdeskapande aktiviteter under projektens gång skapar vi värde och utvecklar befintliga fastigheter. Vi realiserar värden genom försäljning av byggrätter, förvaltningsfastigheter eller färdiga nyproducerade bostäder.

Om Serafim

Serafim Fastigheter förvärvar förvaltningsfastigheter och råmark för utveckling till byggrätter samt för egen löpande förvaltning inom Stockholms län med omnejd.

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

Bolaget startade verksamheten år 2011 med att genomföra ett par investeringar i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. År 2013 gjorde bolaget sina första egna bostadsprojekt där man initialt förvärvade en hyresfastighet i Stockholm där ombildning till bostadsrätter genomfördes.

Därefter har projektportföljen utvecklats för att innehålla dels flödesfastigheter med fokus på att utveckla långsiktiga kassaflöden samt driva utvecklingsprojekt på respektive fastighet för att skapa värde över tid tillsammans med investerare och samarbetspartners.

Våra värderingar

Serafim Fastigheter baserar sin verksamhet på 3 grundläggande värderingar: Relation, Affärsfokus och Kvalitet.

RELATION

Bolaget skall bygga långsiktiga relationer med investerare, hyresgäster, medarbetare och partners. Bolagets målsättning är att samtliga beslut skall driva relationerna framåt för att bolaget kontinuerligt skall utvecklas till en attraktiv part på marknaden.

AFFÄRSFOKUS

Samtliga aktiviteter inom bolaget skall genomsyras av tydligt affärsfokus och medarbetarna skall ha en drivkraft av att genomföra sunda och långsiktiga affärer. Bolaget strävar efter att se möjligheter och skapa utveckling i alla affärer samt ständigt utvecklas av nya produkter och marknadserbjudanden. Bolaget skall alltid verka prestigelöst och genom stort engagemang skapa goda affärer.

KVALITET

Bolaget strävar efter att alltid bibehålla hög kvalitet genom alla led i arbetsprocesserna. Med hög personlig kompetens i affärsprocessen skall bolaget leverera långsiktigt hållbar kvalitet till kunder och partners.

Vision

”Serafim fastigheter ska vara en av tre ledande fastighetsutvecklare i Stockholm och Mälardalen.”
Framgångsfaktorer för att uppfylla bolagets vision är att löften mot kunder, partners och investerare hålls.

KUNDLÖFTE

Serafim Fastigheter skapar attraktiva och hållbara bostäder med hög kvalitet som är anpassade efter sin målgrupps plånböcker på varje lokal mikromarknad.
Bolaget skapar attraktiva produkter genom engagemang och hög kompetens för fastighetsägare, kommuner samt framtida fastighetsägare. Genom långsiktiga relationer med sina partners och hyresgäster skapar bolaget ökade värden för alla parter.

INVESTERARLÖFTE

Serafim Fastigheter förvaltar investerarnas pengar som om det vore sina egna. Genom hög transaktionsförmåga och värdeskapande aktiviteter genererar bolaget god avkastning över tid med begränsad risk. Serafim Fastigheter strävar efter långsiktiga relationer och återkommande affärssamarbeten.

Affärsidé

Serafim Fastigheter förvärvar kassaflödesfastigheter och råmark för utveckling till byggrätter och bostäder samt för egen löpande förvaltning inom Stockholms län och Mälardalen. Genom starkt värdeskapande aktiviteter under projektens gång skapar bolaget värde och utvecklar befintliga fastigheter. Bolaget realiserar värden genom försäljning av byggrätter, kassaflödesfastigheter eller nyproducerade bostäder.

Mål

År 2023 skall bolaget generera ett resultat om 70 MKR där 25% av intäkterna kommer från förvaltningsintäkter, 10% från förvaltningsarvoden och 65% från projektvinster.

Hållbarhetsarbete

Med hållbarhet och urbanisering som två av de största utmaningarna för samhället i modern tid ser Serafim Fastigheter arbetet för en mer hållbar bostadsutveckling som en viktig del i affärsprocessen. Som bostadsutvecklare har Serafim Fastigheter en stor påverkan och därmed stort ansvar för miljön och dess hållbarhet. Serafim Fastigheter arbetar med aktivt hållbarhetsarbete både vid projektutveckling samt fastighetsförvaltning. Detta för att skapa en miljömässig samt ekonomiskt hållbar verksamhet.

Utgångpunkten för Serafim Fastigheter är att vara en långsiktig bostads- och fastighetsutvecklare vilket innebär att stor vikt läggs vid att skapa estetiska samt socialt hållbara fastigheter. I och med detta är Serafim Fastigheter noga med att skapa goda samarbeten med konsulter samt entreprenörer som delar synsättet att skapa bostäder som ska hålla över tid. Bolaget strävar även efter att välja miljömedvetna leverantörer både vad gäller service men även konsulter och övriga tjänsteleverantörer.

Vid projektutveckling vill Serafim Fastigheter lägga en grund för hållbara boendemiljöer där människor kan leva och vistas i över tid. För att bidra till en hållbar samhällsutveckling fokuserar bolaget på materialval, minimering av miljöpåverkan vad gäller etablering, transporter samt avfallssortering samt att stor vikt läggs vid att energi- och resursförbrukningen reduceras genom besparande åtgärder. För detta krävs att långsiktiga och ansvarsfulla beslut tas i den dagliga verksamheten, både mot medarbetare, samarbetspartners samt de fastigheter och boendemiljöer som utvecklas. Under 2019 kommer Serafim Fastigheter fortsätta arbetet med att vidare integrera hållbarhet där detta värdeord ska genomsyra hela arbetsprocessen från ax till limpa.

Riskhantering

Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering, riskvärdering och riskhantering inom samtliga arbetsprocesser. Serafim Fastigheter identifierar löpande riskerna i samtliga projekt för att säkerställa att verksamheten fokuseras på projekt med kontrollerad nedsida. Bolaget likställer alltid investerarnas pengar som sina egna. Vidare maximerar bolaget aldrig sin fastighetsbelåning då finansiering i grunden bygger på eget kapital samt krediter baserat på storbankernas rekommendationer och riktlinjer.

VD-ord

”Serafim Fastigheter ska vara en av tre ledande fastighetsutvecklare i Stockholm och Mälardalen.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER

När vi stänger 2018 blickar vi tillbaka på ett händelserikt år där bolaget har tagit några stora utvecklingssteg. Framförallt har bolagets affärsplan marknadsanpassats. Vi har delat upp verksamheten i två ben; ett bostadsben där vi fortsätter utveckla småhus och lägenheter i form av både äganderätter och bostadsrätter i Stockholms län samt ett förvaltningsben där vi förvärvar, förvaltar och utvecklar kassaflödesfastigheter som genererar stabila hyresintäkter.

Vi arbetar efter två strategier i förvaltningsbenet. Första strategin är att bygga upp ett långsiktigt starkt kassaflöde med stabila hyresgäster på långa hyresavtal som med stor marginal ska täcka bolagets operativa kostnader. Fastigheterna ska ligga i strategiskt bra lägen i Stockholms län innehållande verksamheter i form av kontor, lättindustri och lager. Fastigheterna ska till sin helhet ägas av Serafim Fastigheter och fokus kommer i förvaltningsskedet till stor del att ligga på hyresgästen.

Den andra strategin är att förvärva förvaltningsfastigheter likt ovan med tillägget att dessa har en tydlig utvecklingspotential. Utvecklingspotentialen kan bestå i att driva detaljplan tillsammans med kommunen för att efter färdig detaljplan nå ett annat användningsområde för fastigheten. Detta kan yttra sig i att exempelvis tillskapa byggrätter för bostäder. Utvecklingen kan även ske inom ramen för befintlig detaljplan i lägen där det exempelvis finns möjlighet till utbyggnad med nya hyresgäster eller hyresutveckling via omförhandling av hyresavtal med lågt satta hyresnivåer. Utvecklingen sker samtidigt som varje fastighet genererar stabila hyresintäkter. Även här kommer befintliga hyresgäster vara viktiga för oss varför dessa är en central samarbetspartner. Fastigheterna paketerar vi sedan, några stycken åt gången i separata strukturer som samägs tillsammans med investerande delägare.

I bostadsutvecklingsbenet märker vi att försäljningsprocesserna är klart långsammare än föregående år, men att småhus fortfarande är en produkt som går att sälja på ritning. Historiskt sätt har få småhus byggts i länet mot den underliggande efterfrågan och med en marknadsanpassad produkt i attraktivt bostadsläge till rätt pris så genomför vi lönsamma affärer på småhussidan. Under året har vi utvecklat 3 st småhusprojekt i attraktiva bostadslägen i Stockholm. I ena projektet ”Orangeriet”, 26 st äganderätter i Nacka, säljer vi tomter med färdigt bygglov där vår samarbetspartner Anebyhus säljer husen till slutkund. Första etappen i

Orangeriet salufördes under senhösten och var slutsålt under första kvartalet 2019. Andra etappen säljstartades under mars månad 2019 och där vi i skrivande stund mottagit flera intresseanmälningar från kunder.

Under året har vi även färdigställt och flyttat in alla kunder i Brf Panorama som innefattar 22 st parhuslägenheter i Ursvik, Sundbyberg. Vi förbereder nu för att lämna över föreningen till medlemmarna. I Västra Häggvik, Sollentuna, har vi under året utvecklat ett bostadsprojekt med 14 st parhuslägenheter i mycket bra läge nära spårbundna kommunikationer. Fastighetsavstyckningen är klar, bygglov erhållet, huvudentreprenör är utsedd och i samband med färdigt marknadsmaterial har vi utsänt en teaser till marknaden som mottagits väl.

Under första delen av 2019 har vi förvärvat 4 st förvaltningsfastigheter vilka är belägna i Sollentuna, Stockholm och Södertälje. Samtliga fastigheter är lokaliserade i mycket bra mikrolägen med stabila hyresgäster och starka kassaflöden. Fastigheterna har tydlig utvecklingspotential varför vi kommer tillsätta stor del av bolagets fokus under året på att tillskapa stora värden i dessa.

Året 2018 avslutar vi med ett starkt ekonomiskt resultat där vi har utökat kassan avsevärt och samtidigt ökar soliditeten genom stor amortering av de banklån vi hade vid årets början.

Sammanfattningsvis kan sägas att med stark kassa och låg belåning, en väl marknadsanpassad affärsplan och med ett trimmat team går vi in i 2019 med stora möjligheter – det finns många fler spännande affärer att göra.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER

Koncernsammanställning

KONCERNENS RESULTAT FÖR PERIODEN 2018-01-01 - 2018-12-31

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 132 918 TKR (70 264 TKR). Ökningen av de totala intäkterna beror i allt väsentligt på slutförandet av projektet Panorama i Ursvik samt att koncernen sålt tre bostadsprojekt genom försäljning av aktier i dotterföretag.
Koncernens rörelseresultat uppgick till 20 629 TKR (-5 872 TKR).
Resultat efter finansiella investeringar uppgår till 21 025 TKR (17 820 TKR). Minskningen beror på lägre intäkter från investeringsverksamheten.
Årets resultat uppgick till 20 736 TKR (15 583 TKR).
Under 2018 uppgick personalkostnaderna till 11 513 TKR (9 356 TKR) vilket beror på ökat antal anställda under räkenskapsåret.

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2018

Koncernens balansomslutning uppgick till 215 254 TKR (244 687 TKR).
Koncernens kassa uppgick vid årets utgång 49 018 TKR (27 657 TKR). Koncernens egna kapital uppgick till 104 502 TKR (97 186 TKR).
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick på årets slut 37 813 TKR (99 427 TKR). Minskning beror på återbetalning av byggnadskreditivet för projektet Panorama i Ursvik .
Lån från koncernföretag uppgick 45 275 TKR (34 211 TKR). Koncernens soliditet är 49% (40%).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR)	2018	2017
Rörelseintäkter	132 918	70 264
Rörelsekostnader	-112 289	-76 136
Rörelseresultat	**20 629**	**-5 872**
Resultat från investeringsverksamhet	3 438	18 547
Räntenetto	-3 042	5 145
Resultat efter finansiella poster	**21 025**	**17 820**
Koncernbidrag	0	-1 838
Skattekostnader	-289	-399
Årets resultat	**20 736**	**15 583**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR)	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	0	21 637
Inventarier	67	205
Finansiella anläggningstillgångar	6 289	9 419
Omsättningstillgångar	**6 356**	**31 261**
Projekttillgångar	147 765	170 455
Fordringar hos koncernföretag	168	300
Upparbetade men ej fakturerad intäkt	0	11 245
Övriga fordringar	11 947	3 858
Kassa bank	49 018	27 567
Summa Tillgångar	**215 254**	**244 687**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	58 131	54 660
Innehav utan bestämmande inflytande	46 371	42 526
Summa eget kapital	**104 502**	**97 186**
Skulder till kreditinstitut	37 813	99 427
Skulder till koncernföretag	45 275	34 211
Övriga skulder	27 664	13 863
Skulder	**110 752**	**147 501**
Summa Eget kapital och skulder	**215 254**	**244 687**

”

Med stark kassa och låg belåning, en väl marknadsanpassad affärsplan och med ett trimmat team går vi in i 2019 med stora möjligheter - det finns många fler spännande affärer att göra.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER

Fastighetsmarknaden 2018

2018 var ett händelserikt år som präglades av valår, osäkra ränteprognoser politisk oro och skärpta amorteringskrav. I samband med införandet av Finansinspektionens skärpta amorteringskrav den 1 mars 2018 har bankerna tillämpat en alltmer restriktiv kreditgivning vilken givit en avkylande effekt på bostadsmarknaden. Den kraftiga prisnedgången på bostadspriser som ägde rum under hösten 2017 fortsatte en bit in på 2018 för att sedan stabiliseras under andra halvan av 2018.

Prisnedgången kan till stor del förklaras av vikande efterfrågan på exklusiva innerstadslägenheter till följd av striktare belåningskrav för privatpersoner. Detta har skapat följdeffekter för hela bostadsmarknaden och framförallt satt stor press på många bostadsutvecklares vars affärsidé har varit att sälja exklusiva lägenheter i tidigt ritningsstadie. Det tidigare fenomenet att kunna sälja på ritning är mer eller mindre borta från marknaden, samtidigt som flertalet banker numer kräver en försäljningsgrad på uppemot 80% innan byggnadskreditiv för projekt kan utfärdas. I och med långsammare försäljningsprocesser och marginalpress riskerar de aktörer som kalkylerat på historiska prisnivåer och försäljningshastighet att hamna i kläm. I dagens marknad är val av läge och förvärvspris än mer viktigt och för att gardera sig mot ytterligare prisfall är det därför viktigt att förvärva mark till låga ingångsvärden.

I och med marknadsoron har det skett en kraftig inbromsning vad gäller nyproduktion av bostäder i Stockholms län. Bostadsbyggandet ser däremot olika ut sett till riket som helhet beroende på marknadsläge. Faktum kvarstår dock att det råder fortsatt bostadsbrist i samtliga Stockholmskommuner. Detta är en paradoxal situation då mark-, bygg- och produktionspriserna är fortsatt relativt höga medan betalförmågan stagnerat.

För att täcka bostadsbristen vänder många blickarna mot utveckling av hyresrätter. Emellertid skapar dyra markpriser i kombination med en reglerad hyressättning en utmaning för fastighetsägare att kunna uppnå liknande avkastningskrav som för utveckling av bostadsrätter.

Ser man på övriga fastighetsmarknaden har kontorssegmentet fortsatt vara ett starkt växande tema under 2018. Detta till följd av många år av stark konjunktur, låg arbetslöshet och brist på nyproducerade kontorslokaler. Kontorsbristen i framförallt i Stockholms län har resulterat i kraftiga hyresökningar, låga vakanser och fortsatt stark efterfrågan. Tack vare hyresökningarna i centrala Stockholm har efterfrågan och attraktiviteten på kontorslokaler utanför stadskärnan ökat.

Ett annat segment vars intresse vuxit starkt under året är lager- och logistikfastigheter på grund av ökad efterfrågan och låga vakansgrader. Detta främst på grund av globalisering, ökad e-handel och förvaringsbrist. Kombinationen att många industriområden i Stockholm omvandlats till bostads- samt kontorsområden och ökad e-handel har skapat behov av logistikhubbar utanför stadskärnan som kan tillvarata den så kallade last mile-utmaningen. I och med ökad efterfrågan av detta fastighetssegment har investeraraptiten vuxit, inte minst bland internationella investerare vilket lett till att avkastningskraven pressats ned på centrala logistikområden. Eftersom segmentet lockat många nya aktörer och att det produceras allt fler logistikfastigheter på spekulation, utan på förhand avtalad hyresgäst är val av mikroläge allt viktigare.

Vad gäller handelsfastigheter är osäkerheten stor och det återstår fortsatt stora utmaningar med e-handeln som är på frammarsch. Allt fler större hyresgäster minskar sina butiksytor och koncentrerar sina verksamheter vilket skickar oroliga signaler till marknaden och framförallt fastighetsägare vars verksamhet är direkt beroende av handlarnas självförtroende.

Att vänta år 2019

Om dagens förutsättningar bestående av låg politisk oro och låga bolåneräntor består väntas bostadspriserna ha en försiktigt, men positiv ökning under året. Samtidigt bör tilläggas att marknaden är känslig för diverse politiska initiativ och utspel. Skulle kreditrestriktionerna lättas framöver kan en prisökning att vänta, å andra sidan skulle ytterligare åtstramningar på hushållens ekonomi ge en negativ prisutveckling.
Fastighetsmarknaden som helhet väntas hålla en fortsatt hög transaktionsaktivitet även under 2019. Transaktionsvolymen kan dock komma att stabiliseras alternativt minskas något på grund av utmaningar för säljare och köpare att möta varandras prisförväntningar.

En långsiktig strategi

Serafim Fastigheter har sedan start förvärvat råmark samt byggklar mark i områden med goda kommunikationsmöjligheter. Bolagets främsta fokus har alltid varit att förvärva mark till lägsta möjliga ingångsvärden för att sedan kunna utveckla bostäder som är anpassade till normalinkomsttagaren på respektive mikromarknad. Detta ger möjlighet till hög avkastning i kombination med begränsad risk.
För att parera marknadsförändringar har Serafim Fastigheter ställt om sitt huvudfokus från att vara en renodlad bostadsutvecklare till att även investera i förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential. I dagens lågräntemiljö ger detta bolaget ett underliggande löpande kassaflöde och goda förutsättningar till en långsiktig, stabil värdeökning.
Med fortsatt stort intresse från investerare, starka finanser och god likviditet har Serafim Fastigheter hög beredskap inför kommande affärsmöjligheter.

Projektportfölj

Projektportföljen har under 2018 utökats med tre nya projekt. Vid årets början förvärvades tre stycken villatomter i Västra Häggvik, Sollentuna. Dessa tomter har sedan styckats upp till sju fastigheter som kommer inrymma två bostäder i parhusform per fastighet, vilket resulterar i 14 parhusbostäder i bostadsrättsform.
Under Q1 förvärvades även två intilliggande fastigheter i Lindholmen, Vallentuna. Bolaget har för avsikt att utveckla cirka 50 stycken bostadsrättslägenheter.
Det tredje förvärvet kom under sommaren i form av 35 000 kvm råmark utmed Österåker GK. Här planerar Serafim Fastigheter att utveckla upp emot 100 stycken bostäder i form av terrasshus, radhus och villor.
Projekt Panorama, bestående av 22 stycken parhuslägenheter i Ursvik, Sundbyberg har under årets gång tillträtts av slutkunder. Tillträdet har skett etappvis med start i mars och sista tillträdet i september.

Projektsammanställning

PROJEKT	ANTAL BOSTÄDER	BTA	BOA	STATUS
ORANGERIET	26	4 710	4 160	FÖRSÄLJNING
OPAL	14	1 525	1 400	BYGGLOV
FLORETTEN*	112	10 000	7 700	DETALJPLAN
HEMMESTATORP*	25	3 583	3 225	DETALJPLAN
LINDHOLMEN*	50	3 672	2 930	DETALJPLAN
ÖSTERÅKER**	100	18 750	15 000	DETALJPLAN
LIVBÅTEN***	1	250	207	PRODUKTION
SUMMA	**328**	**42 490**	**34 622**	**N/A**

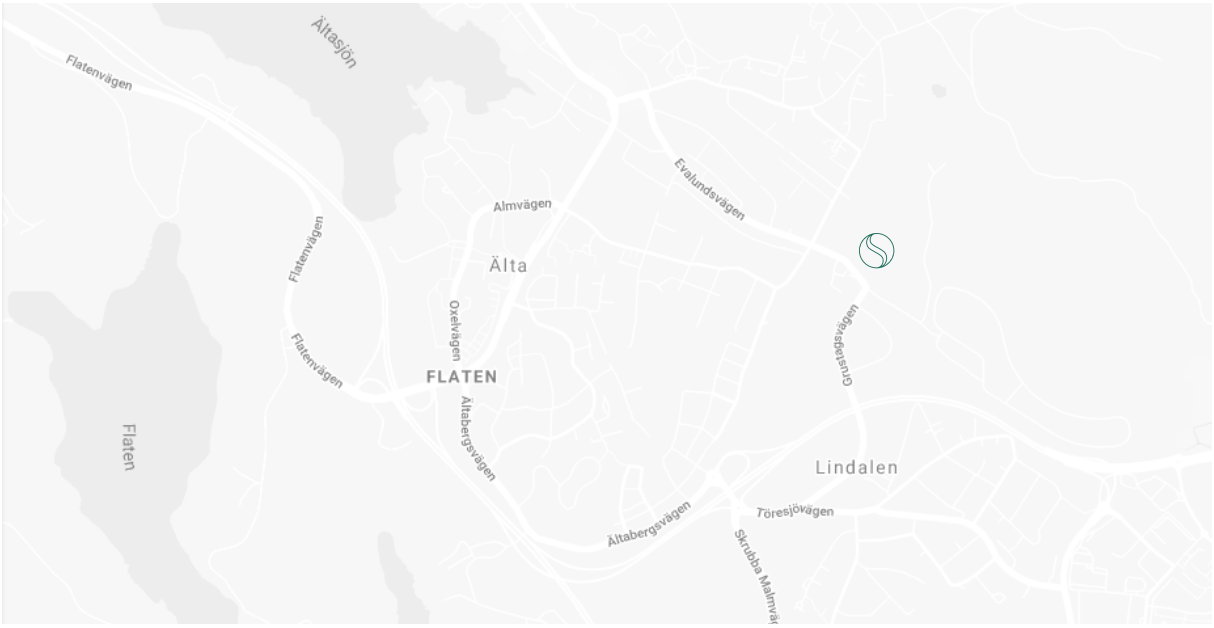
* Intresseföretag ** JV *** Såld Q1 2019

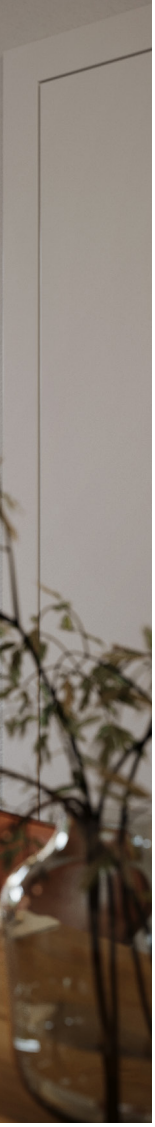
Orangeriet

Orangeriet

I Ältadalen, Nacka planeras uppförandet av rymliga radhus i äganderättsform. Radhusen som produceras av Anebyhus-gruppen inrymmer 6 rum och kök fördelade på 166 kvm. Dessa trevåningsradhus arkitektoniska inspiration har hämtats från engelska stadsradhus.

ADRESS	STORKÄLLANS VÄG
OMRÅDE	ÄLTADALEN, NACKA
ANTAL BOSTÄDER	26
STORLEK	166 KVM
TOTAL BOA	4 160 KVM
BYGGSTART	PLANERAT MARS 19



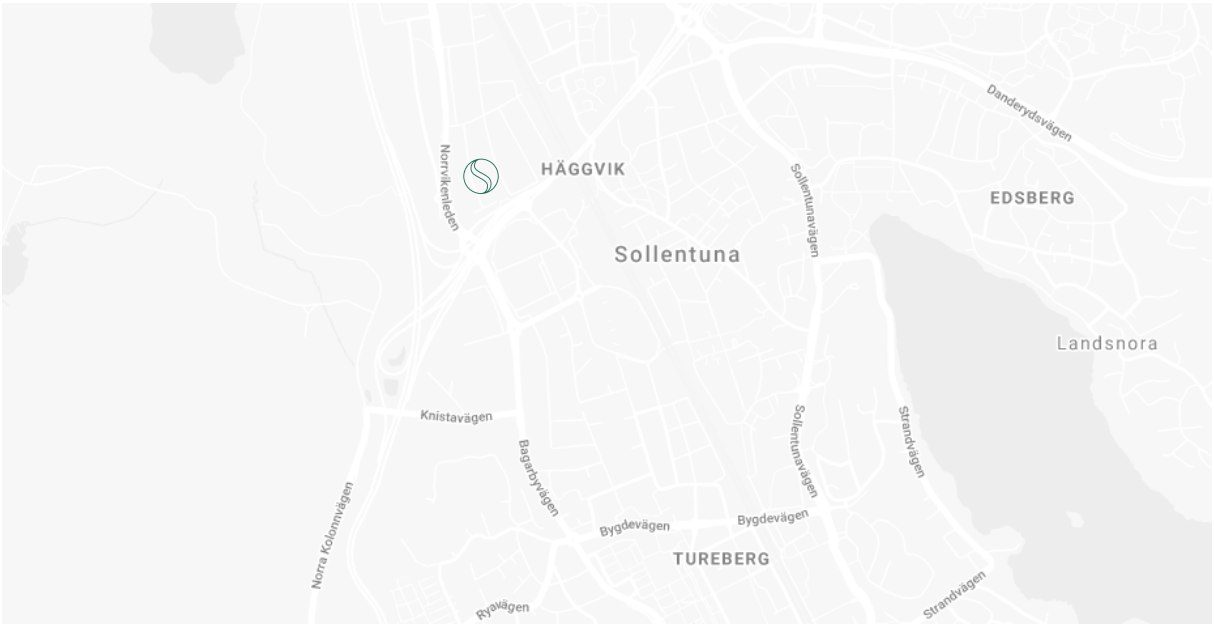


Opal

I Häggvik, Sollentuna utvecklar bolaget 14 stycken parhus-bostäder á 100 kvm i samarbete med Derome/A-Hus.

Bostäderna är optimalt utformade och rymmer upp till 5 rum och kök. Häggvik är ett etablerat villaområde med närhet till badplats, skidbacke, pendeltågstation och goda kommunikationer till både Sollentuna centrum och Stockholms innerstad.

ADRESS	FLYGAREVÄGEN
OMRÅDE	HÄGGVIK, SOLLENTUNA
ANTAL BOSTÄDER	14
STORLEK	100 KVM
TOTAL BOA	1 400 KVM
BYGGSTART	PLANERAT MAJ 2019

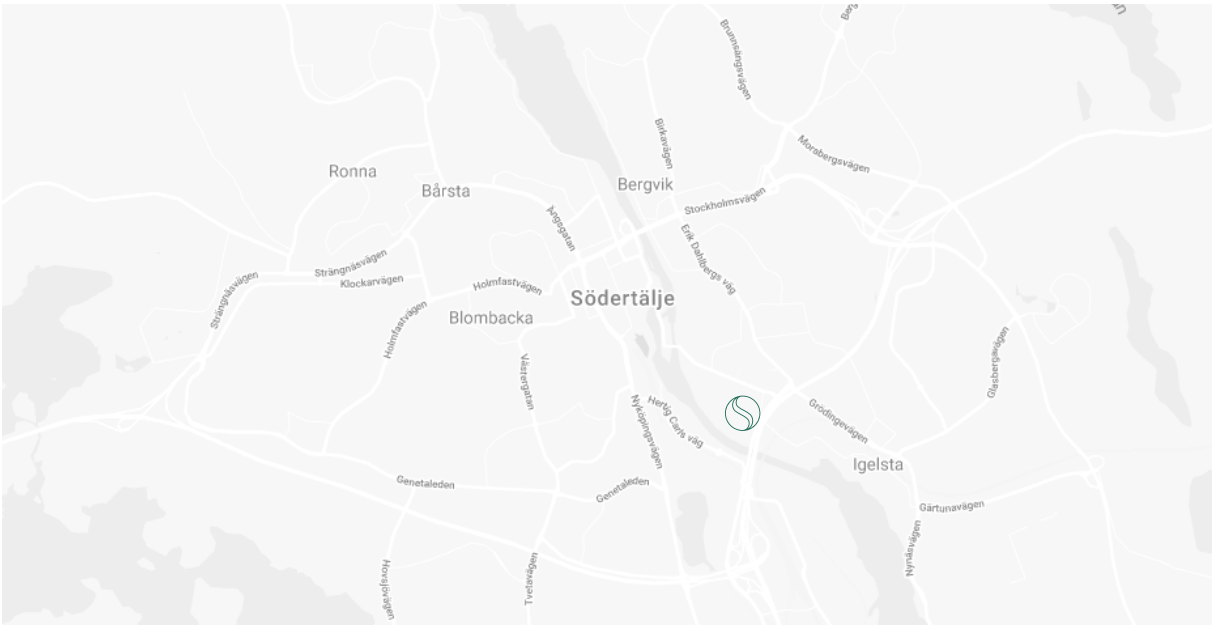


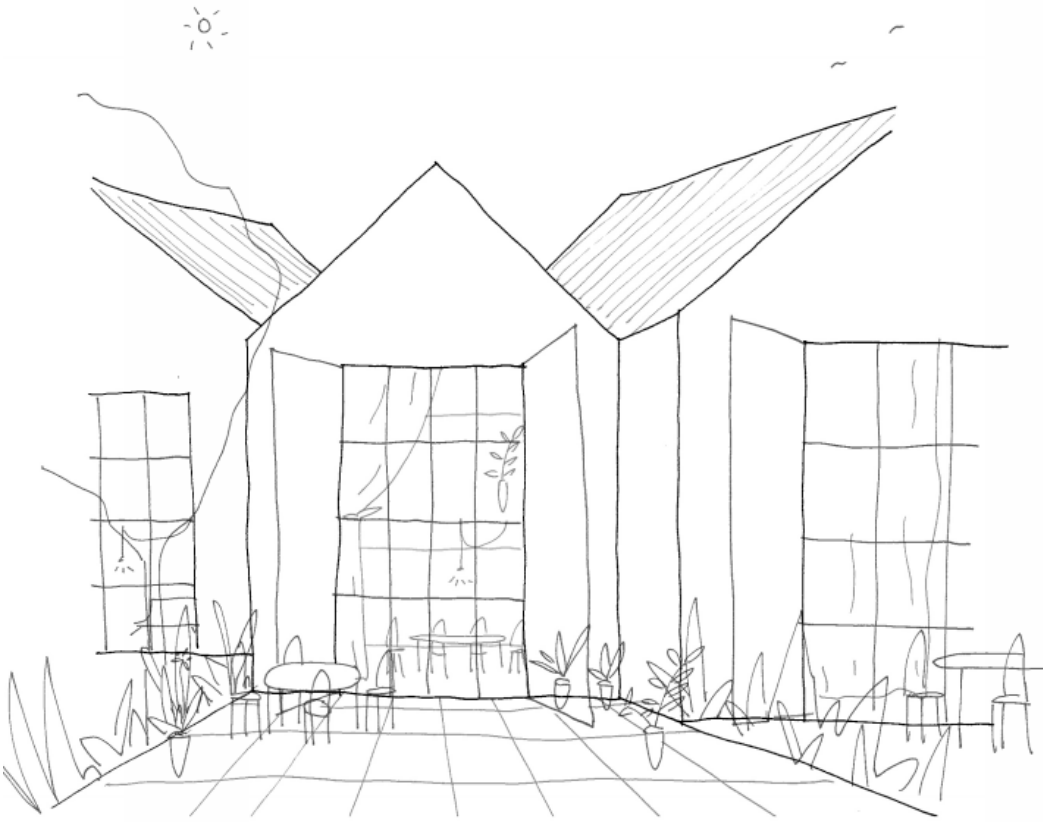
Floretten

Fastigheten är högt belägen i Viksängen med utsikt över Mälaren och Saltsjön. Serafim Fastigheter planerar att framta bostadsbyggrätter för lägenheter i varierande enhetsstorlekar. Fastigheten är belägen nära goda kommunikationer via E20/E4 samt promenadavstånd till pendeltåg via Östertälje station. Vidare ligger Södertälje centrum och samhällsservice inom promenadavstånd.

ADRESS	VIKSÄNGSVÄGEN
OMRÅDE	VIKSÄNGEN, SÖDERTÄLJE
ANTAL BOSTÄDER	112
STORLEK	30-150 KVM
TOTAL BOA	7 700 KVM
STATUS	DETALJPLANEARBETE

FLORETTEN


Ronna
Bårsta
Bergvik
Södertälje
Blombacka
Igelsta
Brunnsängsvägen
Birkavägen
Morabergsvägen
Stockholmsvägen
Ängsgatan
Erik Dahlbergs väg
Strängnäsvägen
Klockarvägen
Holmfastvägen
Strängnäsvägen
Holmfastvägen
Västergatan
Nyköpingsvägen
Hertig Carls väg
Grödingevägen
Glasbergsvägen
Genetaleden
Genetaleden
Gärtunavägen
Nynäsvägen
Hovsjövägen
Tvetavägen

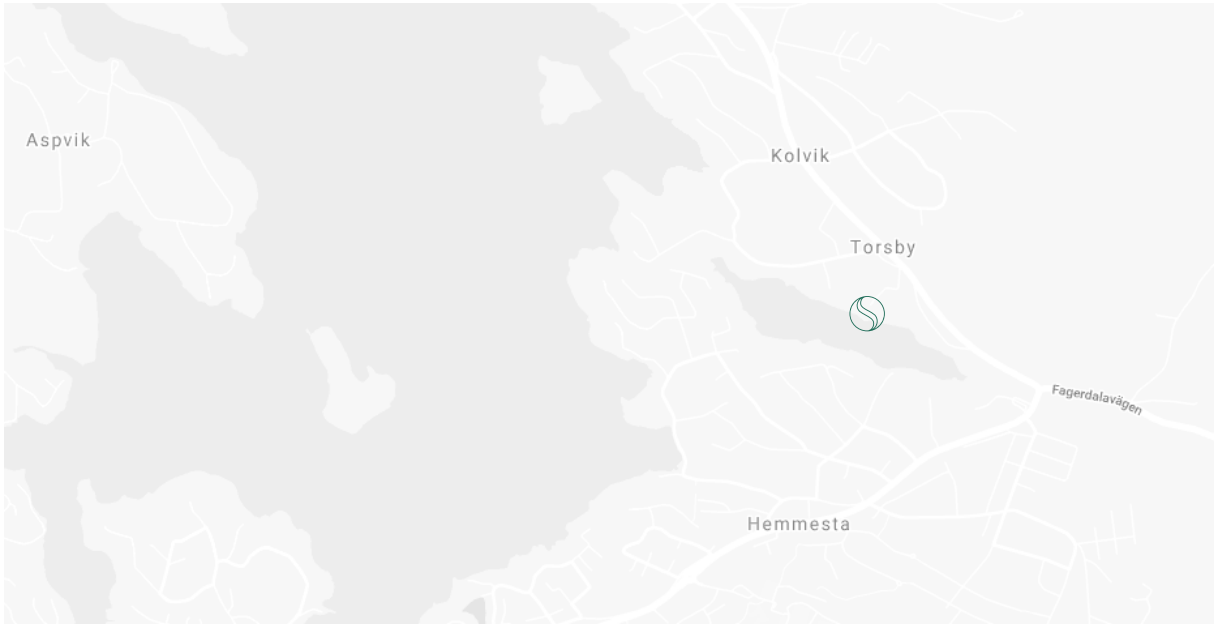


Hemmestatorp

Hemmestatorp

Strandfastighet där bolaget planerar att framta bostadsbyggrätter för radhus i bostadsrättsform med generösa tomter i naturnära läge med sjöutsikt. I området finns flertalet förskolor samt grundskola, vidare finns busskommunikationer inom gångavstånd.

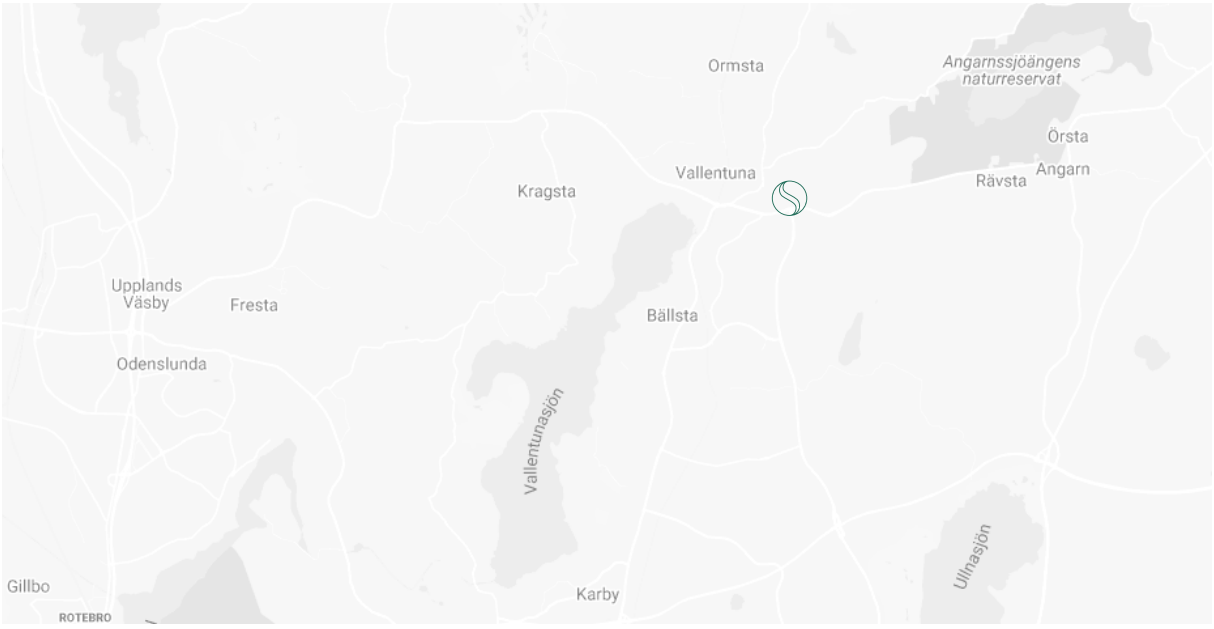
ADRESS	HEMMESTATORPSVÄGEN
OMRÅDE	HEMMESTA, VÄRMDÖ
ANTAL BOSTÄDER	25
STORLEK	130 KVM
TOTAL BOA	3 225 KVM
STATUS	DETALJPLANEARBETE



Lindholmen

Här planerar boalget att framta bostadsbyggrätter för yt-effektiva lägenheter med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Fastigheten är belägen med gångavstånd till Lindholmen station, på Roslagsbanan vilket möjliggör god förbindelse till Östra station och Stockholms innerstad.

ADRESS	LINDHOLMSVÄGEN
OMRÅDE	LINDHOLMEN, VALLENTUNA
ANTAL BOSTÄDER	50
STORLEK	50-70 KVM
TOTAL BOA	2 930 KVM
STATUS	DETALJPLANEARBETE

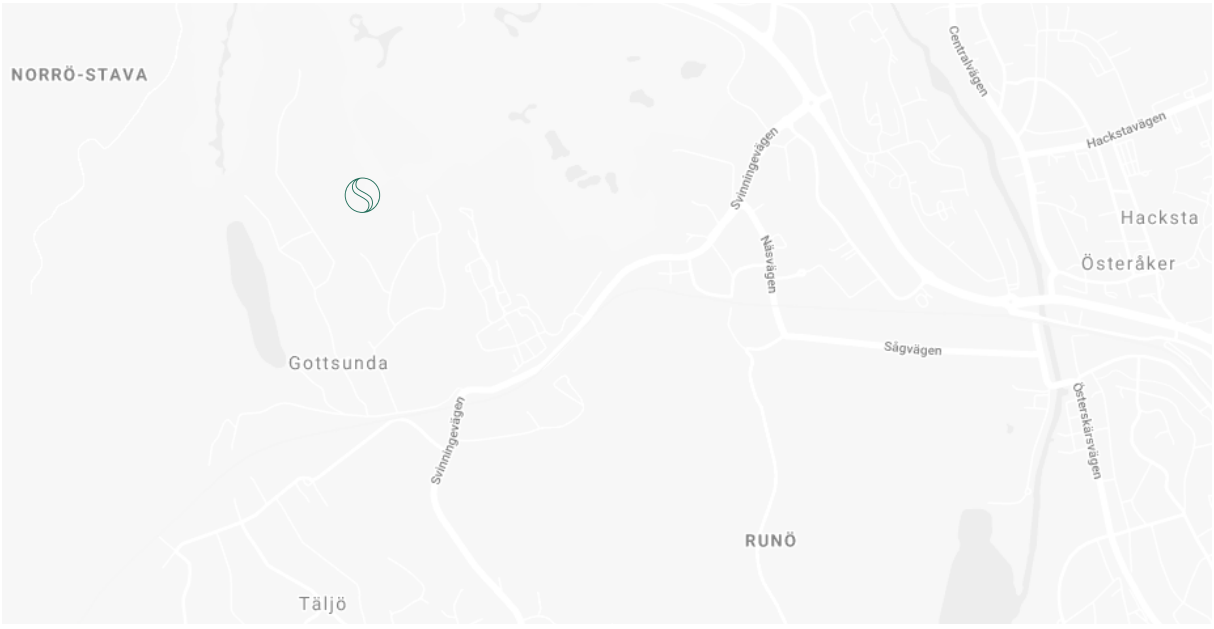


Österåker

Intill Österåkers golfklubb avser Serafim Fastigheter att framta bostadsbyggrätter i form av småhus och flerbostadshus som riktar sig mot en aktiv och hälsomedveten målgrupp i olika åldrar.

I anslutning till fastigheten finns handelsområde och kommunikationsmöjligheter via Roslagsbanan.

ADRESS	HAGBYVÄGEN
OMRÅDE	ÖSTERÅKERS GK, ÅKERSBERGA
ANTAL BOSTÄDER	100
STORLEK	110-160 KVM
TOTAL BOA	15 000 KVM
STATUS	DETALJPLANEARBETE

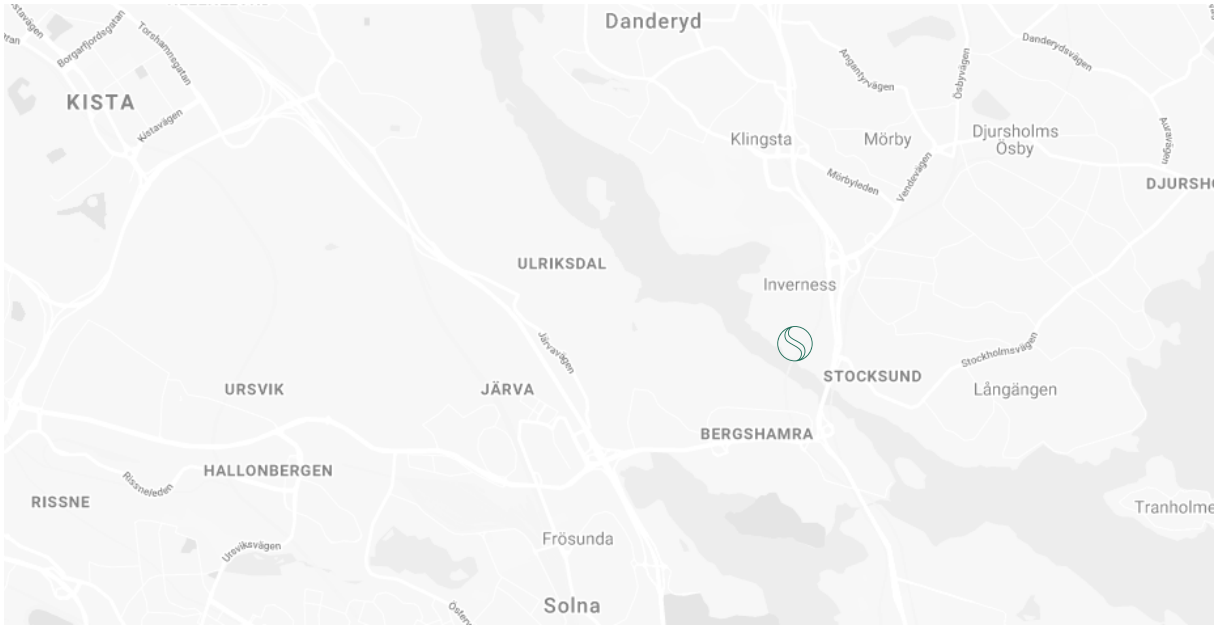

NORRÖ-STAVA
Centralvägen
Hackstavägen
Svinningevägen
Hacksta
Näsvägen
Österåker
Sågvägen
Gottsunda
Svinningevägen
Österskärsvägen
RUNÖ
Täljö

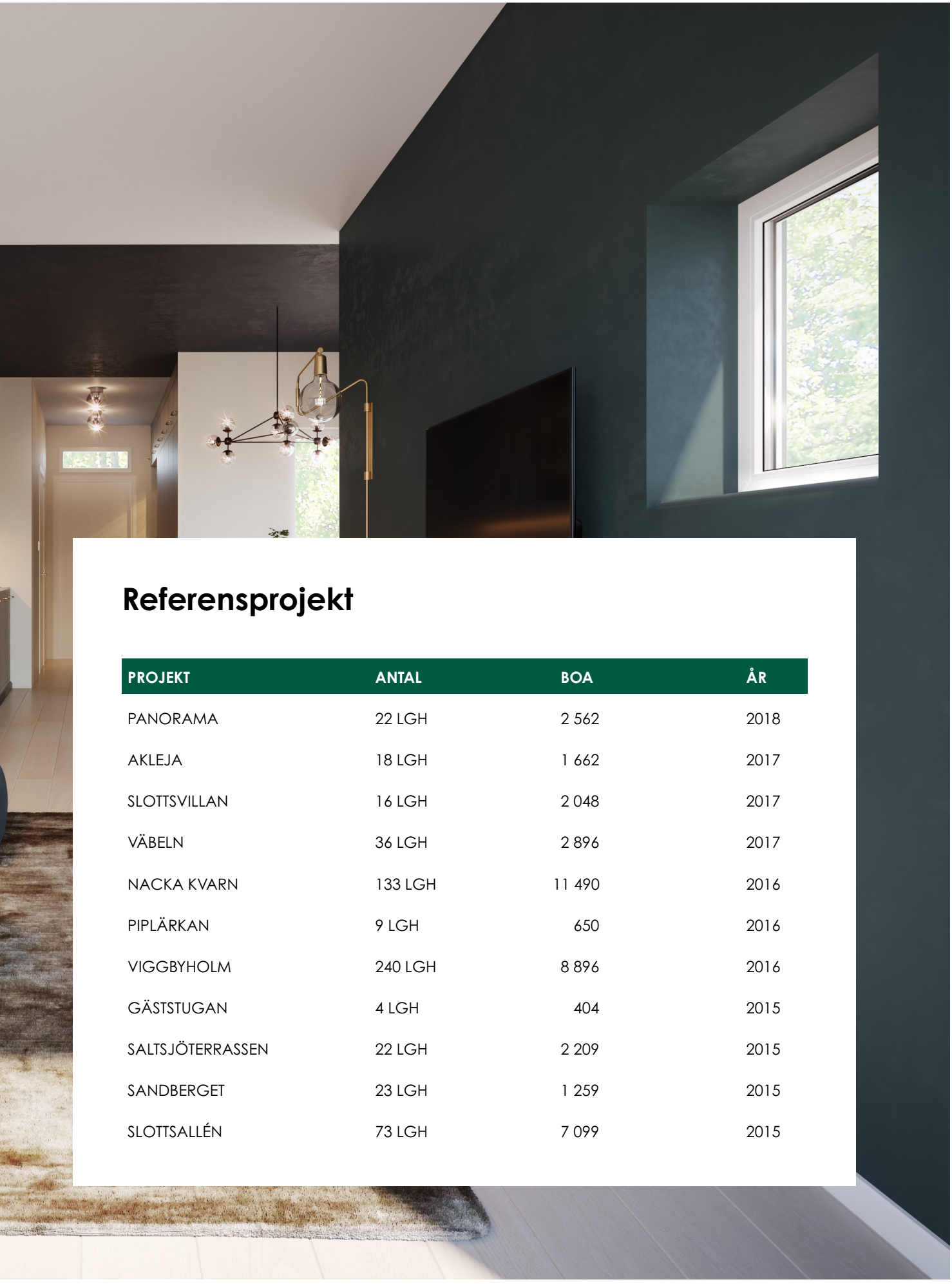
Livbåten

Fastigheten är belägen invid vattnet med söderläge i Danderyd. Här planeras uppförande av en villa med möjlighet till egen brygga.

ADRESS	INVERNESS STRAND
OMRÅDE	STOCKSUND, DANDERYD
ANTAL BOSTÄDER	1
STORLEK	207 KVM
TOTAL BOA	207 KVM
BYGGSTART	APRIL 19

***SÅLD Q1 2019**


Danderyd
KISTA
Klingsta
Mörby
Djursholms Ösby
ULRIKSDAL
Inverness
STOCKSUND
Långängen
URSVIK
JÄRVA
BERGSHAMRA
HALLONBERGEN
RISSNE
Frösunda
Solna



Referensprojekt

PROJEKT	ANTAL	BOA	ÅR
PANORAMA	22 LGH	2 562	2018
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

Panorama

På Ursviks höjd med fri utsikt och sol-läge har Serafim Fastigheter utvecklat 22 stycken bostäder i form av parhus samt villorBostäderna i Panorama bjuder på genomtänkt design som återspeglar en fusion av ett engelskt townhouse och ett traditionellt nordiskt uttryck med sobra naturnära färger.

Akleja

Fastigheten är centralt belägen i Törnskogen, Sollentuna, nära till såväl kommunikationer, service, skolor och barnomsorg som till natur och diverse friluftsaktiviteter. Husen 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 Ulfsunda 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 medfinansiär 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 medfinansiär 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 medfinansiär 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 medfinansiär i projektet Viggbyholm. Projektet drivs av projektutvecklaren Aros bostad.

Gäststugan

Serafim Fastigheter har utvecklat 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 medfinansiär 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 sekelskiftesdetaljer 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 medfinansiär i projektet Slottsvillan. Projektet drivs av projektutvecklaren Alm Equity.

SICKLAÖN 145:16, NACKA

MOPSEN 1, STOCKHOLM

TILLVERKAREN 3, SÖDERTÄLJE

GULDFISKEN 1, SOLLENTUNA

ARBETSLEDAREN 1, SÖDERTÄLJE

Förvaltningsportfölj

Under Q1 2019 har bolaget delat upp den sammanlagda fastighetsporföljen i två delar, en projektportfölj och en förvaltningsportfölj. Ambitionen är att förvaltningsportföljen ska växa över tid och generera ett starkt kassaflöde som täcker bolagets fasta kostnader samt bygga en stabil grund för finansiering av bostadsutvecklingsprojekten. Bolaget har utvärderat flertalet potentiella affärer avseende förvaltningsfastigheter med positiva kassaflöden och har tecknat en handfull avsiktsförklaringar om fastighetsförvärv som troligtvis materialiseras under kommande verksamhetsår.

Portföljsammanställning

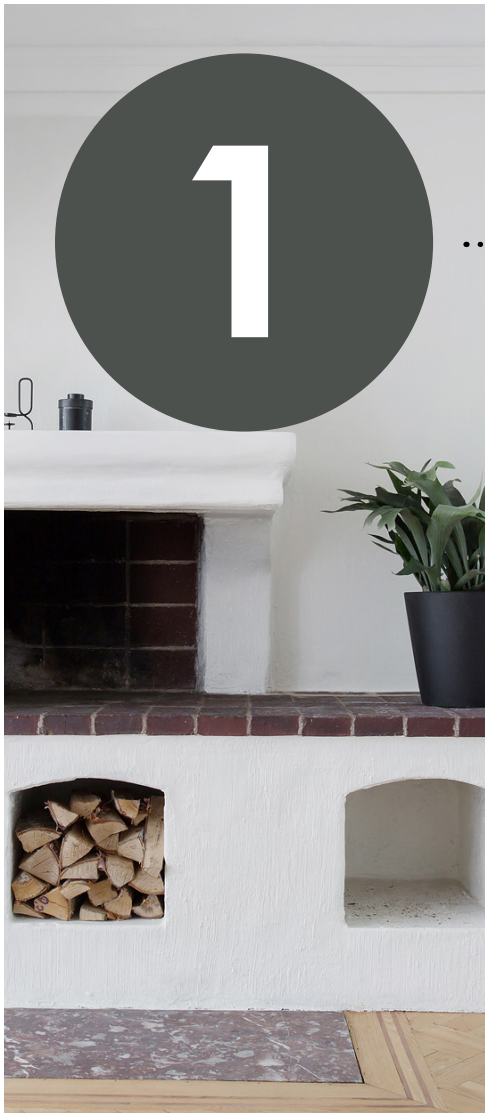
FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	FASTIGHETSTYP	TOMT-AREA	LOKAL-AREA
SICKLAÖN 145:16	NACKA	KONTORSFASTIGHET	922	1 300
GULDFISKEN 1*	SOLLENTUNA	KONTORSFASTIGHET	1 794	770
MOPSEN 1*	STOCKHOLM	KONTORSFASTIGHET	4 272	1 600
TILLVERKAREN 3*	SÖDERTÄLJE	INDUSTRIFASTIGHET	10 000	3 150
ARBETSLEDAREN 1*	SÖDERTÄLJE	UPPSTÄLLNINGSPLATS	5 001	0

*Förvärvades under Q1 2019

Arbetssätt

Strukturerad process

Kontinuerligt värdeskapande



FINANSIERING

Serafim Fastigheter arbetar efter en välgrundad och strukturerad arbetsprocess som påbörjas med analys av aktuell kapitalmarknad vilken grundar sig i kontinuerlig avstämning med kreditgivare, banker, rådgivare samt investerare.

För att Serafim Fastigheter ska hålla sig à jour med finansieringsläget på marknaden arbetar bolaget aktivt med värdeskapande och sociala aktiviteter såsom investerarluncher, investerarträffar och sociala tillställningar. Syftet med dessa aktiviteter är att skapa en social plattform för utbyte av tankar och idéer bland bolagets intressenter i form av kreditgivare, banker, rådgivare och investerare. Då bolagets affärsidé bygger på att vara transaktionsintensiva är det av högsta vikt att ständigt ha ett samförstånd med kapitalmarknaden, vårda samtliga kapitalkällor och hålla intressenter informerade.

En viktig del i Serafim Fastigheters tillväxt är tillgång till externt kapital och hög prioritet läggs vid att arbeta med löpande rapportering mot samtliga intressenter. Detta sker via platsbesök på pågående projekt, kontorsmöten samt genom digital rapportering.

2 TRANSAKTION

Efter att Serafim Fastigheter förankrat finansiering genom analys av kapitalmarknaden kommer transaktion och fastighetsförvärv som nästa steg i arbetsprocessen. Med bolagets transaktionsintensiva affärsmodell är det viktigt att noggrant analysera varje förvärv utifrån rådande fastighetsmarknad. Analysen bygger på tydligt uppställda kriterier som grundar sig i låga ingångsvärden och tydlig utvecklingspotential. Detta gäller både vid förvärv av kassaflödesfastigheter såsom för markförädlingsprojekt.

För att finna bra affärer och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår utgår arbetet ifrån en proaktiv uppsökandeverksamhet genom nära kontakt med rådgivare, fastighetsägare och utvalda kommuner i Stockholms län. Eftersom Serafim Fastigheter är långsiktiga i sin förvaltning har bolaget möjlighet att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i form av exempelvis vakanser, eftersatt underhåll eller finansieringsutmaningar. Serafim Fastigheters mantra är att vara snabbrörliga genom effektiva beslutsprocesser och väl förankra kapital vilket möjliggör förvärv till låga ingångsvärden.

Spetskompetens inom hela värdekedjan från fastighetsförvärv till inflyttade kunder

FASTIGHETSUTVECKLING

När fastighetsförvärvet är genomfört påbörjas fastighetsutveckling som nästa steg i arbetsprocessen. Inledningsvis genomförs en marknadsanalys med utgångspunkt i en tät dialog med den aktuella kommunen vilket ger inblick i den planerade områdesutvecklingen. Genom ett brett kontaktnätverk kan bolaget tillgodose kommunens- samt berörda myndigheters intressen. Vid utveckling av planområden och projektutveckling av bostadsrätter, rad- samt parhus sker nära samarbete och dialog med rådgivare, arkitekter och specialiserade bostadsmäklare. Vad gäller förvaltning av Serafim Fastigheters kassaflödesfastigheter eftersträvas alltid en god och nära dialog med hyresgäster, samarbetspartners och leverantörer. Bolagets ståndpunkt är att lönsamhet och låga vakanser uppstår genom långsiktiga relationer med hyresgästerna. För att bolaget ska kunna expandera och utöka förvaltningsportföljen är det av stor vikt att kontinuerligt arbeta med långsiktiga relationer för att skapa mervärde både för bolaget samt hyresgästerna. Detta genomförs exempelvis genom diverse hyresgästanpassningar som tillgodoser hyresgästernas lokalbehov för en hållbar framtidshorisont.

4 PROJEKTSTYRNING

I arbetsprocessens sista steg genomförs en mer fördjupad marknadsanalys som utgår ifrån den tilltänkta målgruppen, rådande marknadssituation och normalinkomsttagaren på varje respektive mikromarknad.

Normalinkomsttagaren skiljer sig mellan olika delmarknader i Stockholms län vilket gör att bolaget anpassar varje projekt baserat på en noga genomförd analys. Tillsammans med utvalda rådgivare, arkitekter och specialiserade bostadsmäklare framtas en produkt som passar varje unikt område och dess slutkund.

För att säkerställa en slutprodukt av hög kvalitet arbetar Serafim Fastigheter aktivt genom hela produktionsprocessen med projektledning, löpande kontroll och uppföljning. I och med att Serafim Fastigheter eftersträvar att utveckla hållbara och prisvärda produkter till marknaden ställs höga krav på samarbetspartners och leverantörer.

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.

Organisation

RICKARD JACOBSSON
VD

ERIK KARLANDER
PARTNER

OMID NOGHABAI
HEAD OF FINANCE

ANGEELICA HOLM
CFO

KRISTOFFER LIDBRANDT
AFFÄRSUTVECKLING

JOAKIM HOFSTEN
AFFÄRSUTVECKLING

TOBIAS SJÖGREN
PROJEKTCHEF

TOBIAS SJÖGREN
PROJEKTLEDARE

FELIX SANDQUIST
ANALYTIKER

SANNA ANDERSSON
EKONOMIASSISTENT

FELICIA TILANDER
ADMINISTRATÖR

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Serafim Fastigheter förvärvar förvaltningsfastigheter och råmark för utveckling till byggrätter och bostäder samt för egen löpande förvaltning inom Stockholms län.

Inom Serafim Fastigheter råder stark entreprenörsanda med ett affärsmässigt arbetssätt. Bolaget har ett tydligt fokus på tillväxt, tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering.

Fastighetsprojekten bedrivs som självständiga och separata från övriga projekt genom egna bolagsstrukturer.

Moderbolagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under året

- Tillträde av slutkund i Brf Panorama i Ursvik, Sundbyberg. Under året har samtliga slutkunder tillträtt fördelat i fem etapper som sträckt sig mellan mars och september.

- Nytt förvärv i Vallentuna. Under våren förvärvades 2 st intilliggande fastigheter i Lindholmen. Kommunen har planer att förtäta området med bl.a. bostäder och har därför gett bolaget positivt planbesked för cirka 50 st bostadsrättslägenheter.

- Koncernen under året bildat Struktur 1 (redovisas som andelar i intressebolag och gemensamt styrt bolag) och till detta bolag avyttrat ett antal projektbolag/fastigheter.

- Nytt förvärv i Sollentuna. Under våren förvärvades byggrätter i Västra Häggvik. Här har bolaget fått bygglov för 14 st parhuslägenheter med bostadsrätt som upplåtelseform.

- Koncernen har under året bildat Struktur 1 (redovisas som andelar i intressebolag och gemensamt styrt bolag) och till detta bolag avyttrat ett antal projektbolag/fastigheter.

- Nytt förvärv i Österåker. Under sommaren ingick bolaget ett samägtprojekt (JV) som omfattar cirka 30 000 kvm råmark utmed Österåker GK i Åkersberga. Bolaget har som mål att driva detaljplan för uppförande av bostäder i blandad form.

- Säljstart för Orangeriet i Älta, 26 st radhus. Under hösten startade försäljningen av första etappen innehållande sju stycken radhus. Under Q1 -19 har hela första etappen sålts samt det första radhuset i andra etappen.

- Utökad organisation 2st nya medarbetare anställdes under 2018 vilket kompletterar organisationen med projektledningoch finansiering.

- I början av 2019 har 4 st förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential förvärvats som ligger i Stockholm Stad, Södertälje kommun och Sollentuna kommun.

Koncernen

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	107 261	69 425	1 982	1 887	770
Resultat efter finansiella poster	21 025	17 820	22 209	4 405	10 708
Balansomslutning	215 254	244 688	312 481	268 276	171 098
Soliditet (%)	49%	40%	25%	7%	12%
Medeltal anställda	7	7	3	0	0

Moderbolaget

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 104	1 460	196	500	0
Resultat efter finansiella poster	-10 905	14 700	21 302	16 504	488
Balansomslutning	105 125	89 380	190 946	151 501	96 707
Soliditet (%)	36%	54%	18%	8%	0%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

Ägarförhållanden

Serafim Fastigheter AB är dotterföretag till Serafim Property Group AB, 559182-2282 som äger 98% av aktierna i bolaget.

Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserad vinst	48 274 996
årets resultat	-11 021 305
	37 253 691
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	37 253 691
	37 253 691

Resultaträkning, Koncernen

BELOPP I KR	NOT	KONCERNEN 2018-01-01 2018-12-31	KONCERNEN 2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		107 260 925	69 424 765
Övriga rörelseintäkter	8	25 657 129	838 924
Summa rörelsens intäkter		*132 918 054*	*70 263 689*
Rörelsens kostnader			
Produktionskostnader		-93 022 751	-54 163 338
Övriga externa kostnader		-6 282 061	-10 750 700
Personalkostnader	2	-11 513 049	-9 356 614
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggnings-tillgångar	7	-138 221	-91 443
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag		-1 333 005	0
Övriga rörelsekostnader		0	-1 774 241
Summa rörelsens kostnader		*-112 289 087*	*-76 136 336*
Rörelseresultat		**20 628 967**	**-5 872 647**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	4 351 038
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 438 082	14 196 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 135 791	5 875 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 177 818	-729 861
Summa finansiella poster		*396 055*	*23 692 901*
Resultat efter finansiella poster		**21 025 022**	**17 820 254**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		0	-1 838 692
Skatt på årets resultat	5	-288 566	-398 581
Årets resultat		**20 736 456**	**15 582 981**
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		13 791 780	12 896 242
Innehav utan bestämmande inflytande		6 944 676	2 686 739
		20 736 456	15 582 981

Balansräkning, Koncernen

		KONCERNEN	
BELOPP I KR	**NOT**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	0	21 637 051
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 274	205 494
		67 274	**21 842 545**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	10	75 385	44 375
Andelar långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000 000	5 000 000
Andra långfristiga fordringar	12	1 213 647	4 374 527
		6 289 032	**9 418 902**
Summa anläggningstillgångar		**6 356 306**	**31 261 447**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		147 764 990	170 454 607
		147 764 990	**170 454 607**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 893 426	219 175
Fordringar hos koncernföretag		167 671	300 364
Övriga fordringar		7 550 489	732 102
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	11 245 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		503 435	2 907 493
		12 115 021	**15 404 813**
Kassa och bank		49 017 786	27 566 668
Summa omsättningstillgångar		**208 897 797**	**213 426 088**
SUMMA TILLGÅNGAR		**215 254 103**	**244 687 535**

Balansräkning, Koncernen

		KONCERNEN	
BELOPP I KR	**NOT**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital ink. årets resultat		58 030 623	54 560 092
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		58 130 623	54 660 092
Innehav utan bestämmande inflytande		46 370 985	42 525 649
Summa eget kapital		**104 501 608**	**97 185 741**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,14	37 812 500	99 426 924
Övriga skulder	13	7 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		**44 812 500**	**103 426 924**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 789 167	2 608 339
Skulder till koncernföretag		45 274 862	34 210 796
Skatteskulder		962 035	365 240
Övriga skulder		10 887 716	665 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 026 215	6 225 426
Summa kortfristiga skulder		**65 939 995**	**44 074 870**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**215 254 103**	**244 687 535**

Förändring av eget kapital, Koncernen

KONCERNEN BELOPP I KR	AKTIE-KAPITAL	ANNAT EGET KAPITAL INKL. ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL HUVUD-ÄGARE	INNEHAV UTAN BESTÄM-MANDE INFLYTANDE	SUMMA EGET KAPIAL
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	**100 000**	**54 560 091**	**54 660 091**	**42 525 649**	**97 185 740**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					**0**
Tillskott under året				27 150 000	**27 150 000**
Återbetalning tillskott				-28 500 000	**-28 500 000**
Utdelningar				-8 753 250	**-8 753 250**
Omklassificering av tillskott tidigare år		-8 321 289	-8 321 289	8 321 289	**0**
Övriga transaktioner *		-1 999 959	-1 999 959	-1 317 379	**-3 317 338**
Årets resultat		13 791 780	13 791 780	6 944 676	**20 736 456**
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	**100 000**	**58 030 623**	**58 130 623**	**46 370 985**	**104 501 608**

*Övriga transaktioner avser i huvudsak förvärv och försäljningar av innehav utan bestämmande inflytande

Kassaflödesanalys, Koncernen

BELOPP I KR	NOT	KONCERNEN 2018-01-01 2018-12-31	KONCERNEN 2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		20 628 967	-5 872 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		127 210	12 992 650
Erhållen ränta		2 135 791	5 875 354
Betald ränta		-5 177 818	0
Betald skatt		301 480	-46 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**18 015 630**	**12 948 445**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		47 326 668	-55 201 847
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		6 457 421	99 869 683
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		21 268 330	-151 449 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**93 068 049**	**-93 833 043**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-20 000	-19 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-3 786 346
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	9 148 934
Försäljning av finansiella tillgångar		0	24 977 718
Utdelning från finansiella investeringar		3 438 082	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3 418 082**	**30 320 931**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder		15 000 000	64 666 698
Insatser		0	2 143 750
Amortering av finansiella skulder		-76 614 424	0
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		27 150 000	0
Återbetalda aktieägartillskott till innehav utan bestämmande inflytande		-28 500 000	0
Förvärv och försäljning till/från utan bestämmande inflytande		-3 317 338	0
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-8 753 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-75 035 012**	**66 810 448**
Årets kassaflöde		**21 451 119**	**3 298 336**
Likvida medel vid årets början		27 566 668	24 268 332
Likvida medel vid årets slut		**49 017 787**	**27 566 668**

Resultaträkning, Moderbolaget

BELOPP I KR	NOT	MODERBOLAGET 2018-01-01 2018-12-31	MODERBOLAGET 2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 104 024	1 459 833
Summa rörelsens intäkter		**1 104 024**	**1 459 833**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-18 154 640	-6 096 105
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-138 221	-9 610
Summa rörelsens kostnader		-18 292 861	-6 105 715
Rörelseresultat		**-17 188 837**	**-4 645 882**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 872 040	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 438 082	14 196 326
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	21 875	5 882 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 047 988	-732 453
Summa finansiella poster		6 284 009	19 346 360
Resultat efter finansiella poster		**-10 904 828**	**14 700 478**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		0	11 808 515
Lämnade koncernbidrag		-116 476	-11 808 515
Summa bokslutsdispositioner		-116 476	0
Resultat före skatt		**-11 021 305**	**14 700 478**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**-11 021 305**	**14 700 478**

Balansräkning, Moderbolaget

		MODERBOLAGET	
BELOPP I KR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 274	86 494
		67 274	**86 494**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	27 320 171	12 135 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	64 375	44 375
Andelar långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000 000	5 000 000
Andra långfristiga fordringar	12	1 213 647	4 374 527
		33 598 193	**21 553 902**
Summa anläggningstillgångar		**33 665 467**	**21 640 396**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		56 543 444	48 148 814
Övriga fordringar		3 501 800	243 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 875	0
		60 067 119	**48 392 601**
Kassa och bank		11 392 402	19 347 209
Summa omsättningstillgångar		**71 459 521**	**67 739 810**
SUMMA TILLGÅNGAR		**105 124 988**	**89 380 206**

Balansräkning, Moderbolaget

BELOPP I KR	NOT	MODERBOLAGET 2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		48 274 996	33 574 518
Årets resultat		-11 021 305	14 700 478
		37 253 691	48 274 996
Summa eget kapital		**37 353 691**	**48 374 996**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		529 036	161 965
Skulder till koncernföretag		45 274 860	37 609 412
Övriga skulder		9 205 179	3 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 762 222	3 229 861
Summa kortfristiga skulder		**67 771 297**	**41 005 210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**105 124 988**	**89 380 206**

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 KAPIAL
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	**100 000**	**0**	**0**	**0**	**48 274 996**	**48 374 996**
Årets resultat					-11 021 305	-11 021 305
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	**100 000**	**0**	**0**	**0**	**37 253 691**	**37 353 691**

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 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 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.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill.
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 bestämmand 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

Intresseföretag 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 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.
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 värdefluktuation.

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

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

PROJEKTFASTIGHETER

Projektfastigheter som utgör varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

INTÄKTER

Intäktsredovisning sker när kontrollen av en tillgång överförs till kunden.
Under 2018 har färdigställda bostadsprojekt resultatredovisats i posterna nettoomsättning och produkionskostnader. Resultatet från försäljning av fastighetsprojekt genom försäljning av andelar i koncernföretag har redovisats i posten övriga intäkter.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.
Finansiella tillgångar i form av värdepapper redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutigfter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Långfristiga värdepappersinnehav samt ägarintressen i övriga företag där där verkligt värde är lägre än det redovisade värdet skrivs ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga fordringar och derivatinstrument, vilka inte utgör en del i ett säkringsförhållande som redovisas enligt reglerna för säkringsredovisning, redvisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

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 resultaträkningen.

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 på balansdagen.
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.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA - PENSIONER

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar avgiftsbestämda pensionsplaner.
I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. Premier för avgiftsbestämda pensioner redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

Upplysningar till enskilda poster

NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen	Moderbolaget
	2018	**2018**
Medelantalet anställda	7	0

NOT 3 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen	Moderbolaget
	2018	**2018**
Ränteintäkter övriga	2 135 791	21 875
Summa	**2 135 791**	**21 875**

NOT 4 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen	Moderbolaget
	2018	**2018**
Räntekostnader koncernföretag	2 047 216	2 047 216
Räntekostnader övriga	3 130 602	0
Summa	**5 177 818**	**2 047 216**

NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	**2018-12-31**
Aktuell skatt	288 566	0
Totalt	**288 566**	**0**

NOT 6 BYGGNAD OCH MARK

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	**2017-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	21 637 051	0
Inköp	936 959	0
Omklassificering som projektfastigheter	-12 862 687	0
Försäljningar och utrangeringar	-9 711 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Redovisat värde	**0**	**0**

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	296 937	96 104
Inköp	0	119 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**296 937**	**215 105**
Ingående avskrivningar	-91 442	-9 610
Årets avskrivningar	-138 221	-138 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-229 663**	**-147 831**
Redovisat värde	**67 274**	**67 274**

NOT 8 ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga intäkter 2018 avser i allt väsentligt resultatet från försäljning av bostadsprojekt som uppstått genom försäljning av aktier i dotterföretag.

NOT 9 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	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%
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	79%
Serfim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	97%
Serafim Netterolf 1 AB	559100-5516	Stockholm	97%
Serafim Bostadsrättsholding1 AB	559103-1868	Stockholm	100%
Serafim Bostadsrättsholding2 AB	559103-1876	Stockholm	100%
Serafim Hemmestatorp AB	559103-2015	Stockholm	100%
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552	Stockholm	100%
SF 8 i Österåker AB	559155-0297	Stockholm	100%
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	100%
SF Projektbolag 4 AB	559139-5537	Stockholm	100%
Property 2018 Holding AB	559155-0347	Stockholm	100%
Produktion 2018 Holding AB	559155-0362	Stockholm	100%
Projekt-2017 Holding AB	559155-0339	Stockholm	100%
Plan 2018 Holding AB	559155-0354	Stockholm	100%

	Moderbolaget
	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 135 000
Inköp	2 070 296
Aktieägartillskott	13 325 000
Årets avyttring	-210 125
Redovisat värde	**27 320 171**

NOT 10 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%
SF Struktur 1 AB *	559155-0560	Stockholm	40%
Magnus Öhmans Fastighetsförädling AB	556942-9755	Stockholm	50%

* Serafim Fastigheter har 60 % röstandel i SF Struktur 1 AB men genom aktieägaravtal med ägarna i SF struktur 1 AB har innehavet bedömts vara ett gemensamt styrt bolag.

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 375	44 375
Årets förvärv	20 000	20 000
Omklassificering	1 344 015	0
Årets resultatandel	-1 333 005	0
Redovisat värde	**75 385**	**64 375**

NOT 11 ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 000 000	29 027 718
Årets avyttring	0	-24 027 718
Redovisat värde	**5 000 000**	**5 000 000**

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 374 527	4 374 527
Amortering	-3 160 880	-3 160 880
Redovisat värde	**1 213 647**	**1 213 647**

NOT 13 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	44 812 500	0
Summa	**44 812 500**	**0**

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	Moderbolaget
	2018-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	37 750 000	0
Summa	**37 750 000**	**0**

Övriga upplysningar

NOT 15 KONCERNUPPGIFTER

Serafim Fastigheter AB är dotterföretag till Serafim Property Group AB, 559182-2282. Moderföretag i den minsta koncern som Serafim Fastigheter AB är dotterföretag i och som upprättar koncernredovisning är Serafimgruppen AB, org nr 556586-6075, med säte i Stockholm.

NOT 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under första delen av 2019 har vi förvärvat 4 st förvaltningsfastigheter vilka är belägna i Sollentuna, Stockholm och Södertälje.
Samtliga fastigheter är lokaliserade i mycket bra mikrolägen med stabila hyresgäster och starka kassaflöden. Fastigheterna har tydlig utvecklingspotential varför vi kommer tillsätta stor del av bolagets fokus under året på att tillskapa stora värden i dessa.
Under första kvartalet avslogs bygglovet för bostadsändmål för projektet Pumphuset, vilket tillsammans med en trög bostadsmarknad gjort att bolaget beslutat sig för att utveckla fastigheten tillsammans med de hyresgäster som idag hyr i huset.

Underskrifter

Stockholm den

Rickard Jacobsson
VD, Ordförande

Johan Tilander
Ledamot

Catarina Göthberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

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 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 58-76 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 2018 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 1-57. 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 koncern - redovisningen. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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 misstag, 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

Revisionsberättelse

upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 misstag, 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 misstag, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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, den 21 maj 2019

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

SERAFIM

FASTIGHETER