

Styrelsen och verkställande direktören för

## Serafim Fastigheter AB

Org nr 556791-0921

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 24/5 2016

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Stockholm den 1/6 2016



Johan Tilander

## Förvaltningsberättelse

### Bolagets verksamhet

Bolaget investerar i fastighetsprojekt.

### Resultat och finansiell ställning

Två år i sammandrag  
(tkr)

(Koncernen)	2015	2014
Nettoomsättning	1 887	770
Resultat efter finansiella poster	4 405	10 708
Justerat eget kapital	17 926	20 304
Balansomslutning	268 276	171 098
Soliditet %	7%	12%

Fem år i sammandrag  
(tkr)

(Moderbolaget)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	500	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	16 504	488	-11	-58	-3
Justerat eget kapital	12 621	88	88	99	88
Balansomslutning	151 501	96 707	46 505	32 352	1 328
Soliditet %	8%	0%	0%	0%	7%

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Serafimgruppen AB, 556586-6075, med säte i Solna.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsperioden

Vår investering i Sundaslottet Holding AB har utvecklats väl och vi har fått tillbaka vårt investerade kapital och med god avkastning därtill.

Vår investering i Ursvik Marieborg AB har slutförts med gott resultat.

Övriga fastighetsrelaterade investeringsprojekt har i allt väsentligt utvecklats väl.

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat		-12 018
Årets resultat		12 533 078
	Summa	12 521 060

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

Balanseras i ny räkning		12 521 060
	Summa	12 521 060

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



## Resultaträkning - Koncernen

Belopp i kr	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning		1 887 004	770 036
Övriga rörelseintäkter		3 396 661	0
		<b>5 283 665</b>	<b>770 036</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 699 396	-1 546 743
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-505 801	-226 595
Resultat från andelar i intresseföretag		874 414	11 469 250
		-3 330 783	9 695 912
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 952 882</b>	<b>10 465 948</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 273 355	717 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 821 724	-476 099
		2 451 631	241 564
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 404 513</b>	<b>10 707 512</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-6 500 000	-488 500
		<b>-6 500 000</b>	<b>-488 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 095 487</b>	<b>10 219 012</b>
Skatt		-820 924	-3 201
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 916 411</b>	<b>10 215 811</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		-938 120	10 215 811
Varav hänförligt till minoriteten		-1 978 291	0

ms



### Balansräkning - Koncernen

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	114 731 756	102 405 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		330 085	0
		<b>115 061 841</b>	<b>102 405 375</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	4	25 000	28 994 250
Fordringar hos intresseföretag		0	4 398 125
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	43 824 504	25 852 557
Andra långfristiga fordringar		2 954 800	2 954 800
		<b>46 804 304</b>	<b>62 199 732</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 866 145</b>	<b>164 605 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	139 990
Fordringar hos koncernföretag		89 958 892	0
Skattefordringar		10 598	0
Övriga fordringar		1 026 128	1 082 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		631 787	686 230
		<b>91 627 405</b>	<b>1 908 327</b>
<i>Kassa och bank</i>		14 782 426	4 584 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>106 409 831</b>	<b>6 493 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 275 976</b>	<b>171 098 174</b>

### Balansräkning - Koncernen

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	1	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		18 764 525	9 988 001
Årets resultat		-938 120	10 215 811
		17 826 405	20 203 812
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<b>17 926 405</b>	<b>20 303 812</b>
Minoritetsintresse		18 236 196	25 200
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 162 601</b>	<b>20 329 012</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	35 342 500	12 500 000
Skulder till koncernföretag		0	10 000 000
Övriga skulder		16 816 600	10 000 000
		<b>52 159 100</b>	<b>32 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 825 000
Leverantörskulder		2 070 142	593 067
Skulder till koncernföretag		172 184 396	109 013 898
Skatteskulder		831 459	181 670
Övriga skulder		3 284 426	2 552 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 583 852	2 103 471
		179 954 275	118 269 162
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 275 976</b>	<b>171 098 174</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		Finns ej
Aktier i dotterbolag	39 493 179	
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Borgensförbindelser	29 000 000	12 500 000

*MS*

### Kassaflödesanalyser - Koncernen

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 404 513	10 707 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-3 765 254	-11 164 322
	639 259	-456 810
Skatt	-181 753	-4 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>457 506</b>	<b>-461 145</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-89 708 480	-1 283 132
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	64 860 324	4 100 778
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-24 390 650</b>	<b>2 356 501</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	0	-68 934 178
Utdelning intresseföretag	34 241 789	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-17 971 947	-4 526 925
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 765 606	-11 901 516
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 504 236</b>	<b>-85 362 619</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott	18 750 000	10 000 000
Upptagna lån	19 659 100	98 921 370
Amortering av låneskulder	-3 825 000	-21 141 886
Lämnade koncernbidrag	-6 500 000	-488 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28 084 100</b>	<b>87 290 984</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 197 686</b>	<b>4 284 866</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 584 740</b>	<b>299 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 782 426</b>	<b>4 584 740</b>

*MD*



2016060809631

## Resultaträkning - Moderbolaget

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	500 000	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 218 571	-116 536
	-1 218 571	-116 536
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-718 571</b>	<b>-116 536</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i intresseföretag	12 343 664	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 933 856	717 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 522	-112 105
	17 222 998	605 017
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>16 504 427</b>	<b>488 481</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Koncernbidrag, erhållna	3 331 250	0
Koncernbidrag, lämnade	-6 500 000	-488 500
	-3 168 750	-488 500
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13 335 677</b>	<b>-19</b>
Skatt	-802 599	0
<b>Årets resultat</b>	<b>12 533 078</b>	<b>-19</b>

MS



### Balansräkning - Moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	550 000	275 000
Andelar i intresseföretag	4	25 000	17 525 000
Fordringar hos intresseföretag		0	4 398 125
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	43 824 504	25 852 557
Andra långfristiga fordringar		2 954 800	2 954 800
		<b>47 354 304</b>	<b>51 005 482</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 354 304</b>	<b>51 005 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		625 000	0
Fordringar hos koncernföretag		95 590 657	44 971 730
Övriga fordringar		135 253	2 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 446	682 876
		<b>96 559 356</b>	<b>45 656 920</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>7 586 927</b>	<b>44 743</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104 146 283</b>	<b>45 701 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 500 587</b>	<b>96 707 145</b>

### Balansräkning - Moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	1	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-12 018	-11 999
Årets resultat		12 533 078	-19
		12 521 060	-12 018
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 621 060</b>	<b>87 982</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		443 674	0
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 825 000
Skulder till koncernföretag		136 267 563	92 794 163
Skatteskulder		802 599	0
Övriga skulder		1 365 691	0
		<b>138 879 527</b>	<b>96 619 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 500 587</b>	<b>96 707 145</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Finns ej</b>	<b>Finns ej</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Borgensförbindelser	29 000 000	12 500 000

MD

### Kassaflödesanalys - Moderbolaget

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	16 504 427	488 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-12 343 664	0
	4 160 763	488 481
Skatt	-802 599	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 358 164</b>	<b>488 481</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av fordringar	-50 902 436	-683 090
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	46 085 364	0
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 458 908</b>	<b>-194 609</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning intresseföretag	34 241 789	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-18 246 947	-49 773 655
Förändring lån, netto	-3 825 000	50 201 633
Lämnade koncernbidrag	-3 168 750	-488 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 001 092</b>	<b>-60 522</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 542 184</b>	<b>-255 131</b>
Likvida medel vid årets början	44 743	299 874
Likvida medel vid årets slut	7 586 927	44 743

*MD*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

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

#### *Tillgångar och fordringar*

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

#### *Skulder*

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

#### *Koncernredovisning*

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

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

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

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

#### *Minoritetsintresse*

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

#### *Intresseföretag*

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

#### *Materiella och immateriella anläggningstillgångar*

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

Byggnad	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Serafimgruppen AB, 556586-6075.



2016060809635

**Not 1 Eget kapital**  
(koncernen)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget kapital moderbolaget	Minoritet	Summa eget kapital
Vid årets början	100 000	9 988 001	10 215 811	20 303 812	25 200	20 329 012
Resultatdisposition enligt bolagsstämman						
- balanseras i ny räkning		10 215 811	-10 215 811	0		0
Aktieägartillskott		8 108 670		8 108 670	10 641 330	18 750 000
Justering minoritet		-9 547 957		-9 547 957	9 547 957	0
Årets resultat			-938 120	-938 120	-1 978 291	-2 916 411
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>18 764 525</b>	<b>-938 120</b>	<b>17 926 405</b>	<b>18 236 196</b>	<b>36 162 601</b>

(moderbolaget)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Vid årets början	100 000	-11 999	-19	87 982
Resultatdisposition enligt bolagsstämman				
- balanseras i ny räkning			-19	19
Årets resultat			12 533 078	12 533 078
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>-12 018</b>	<b>12 533 078</b>	<b>12 621 060</b>

**Not 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav**  
(Koncern och moderföretag)

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående bokfört värde	25 852 557	43 377 557
Investeringar	17 971 947	0
Omklassificering	0	-17 525 000
Utgående bokfört värde	43 824 504	25 852 557





**Not 3 Andelar i koncernföretag**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	275 000	0
Lämnat aktieägartillskott	125 000	0
Förvärv	150 000	275 000
<b>Utgående värde</b>	<b>550 000</b>	<b>275 000</b>

Företag	Org nr Säte	Kapital- andel,% (Röst-andel %)	Antal andelar, st	Bokfört värde (kr)
Barnviks Byväg Fastighets AB	556959-8757 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Barnviks Brygga Fastighets AB	556968-6636 Stockholm	100% 100%	50 000	250 000
Ursvik Marieborg AB	556961-1055 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Skölsta Fastigheter AB	559040-3571 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Hemmestatorp Fastighets AB	559008-8315 Stockholm	100% 100%	50 000	50 000
Inverness Strand Holding AB	559002-7131	100% 100%	50 000	50 000

**Summa 550 000**

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående bokfört värde	28 994 250	0
Omklassificering	0	17 525 000
Utdelning	-29 843 664	0
Andel av intresseföretags resultat	874 414	11 469 250
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 000</b>	<b>28 994 250</b>

*(moderbolaget)*

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående bokfört värde	17 525 000	0
Utdelning	-17 500 000	0
Omklassificering	0	17 525 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 000</b>	<b>17 525 000</b>

Företag	Org nr Säte	Kapital- andel,% (Röst-andel %)	Antal andelar, st
---------	----------------	--	-------------------

Sundaslottet Holding AB	556891-6489 Stockholm	25% 8%	250
-------------------------	--------------------------	-----------	-----

**Not 5 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	102 631 970	0
Årets avyttringar	-5 396 576	0
Årets anskaffningar	18 228 758	102 631 970
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 464 152</b>	<b>102 631 970</b>
Ingående avskrivningar	-226 595	0
Årets avskrivningar	-505 801	-226 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-732 396</b>	<b>-226 595</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>114 731 756</b>	<b>102 405 375</b>

*mf*



2016060809637

Not 6 Långfristiga skulder (koncernen)	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen	52 159 100	32 500 000

Stockholm den 24 maj 2016



Johan Tjander  
Verkställande direktör



Lars-Ola Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-24



Michael Olsson  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

2016060809638

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

**Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Fastigheter AB för år 2015.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen**

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

**Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Fastigheter AB för år 2015.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

**Uttalanden**

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

Stockholm den 24 maj 2016



Michael Olsson

Auktoriserad revisor