SERAFIM FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2019

SERAFIM

FASTIGHETER

Innehållsförteckning

7 | Om Serafim
8 | Värderingar
11 | Vision, Affärsidé & Mål
12 | Hållbarhet
Riskhantering
14 | VD-ord
16 | Koncernsammanställning
18 | Fastighetsmarknaden 2019
21 | Projektportfölj
- Orangeriet
- Opal
- Floretten
- Hemmestatorp
- Lindholmen
- Österåker

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

46 | Förvaltningsportfölj
- Sicklaön 145:16
- Mopsen 1
- Tillverkaren 3
- Guldfisken 1
- Arbetsledaren 1
- Opalen 40
- Mariedal 1:3
- Elfenbenet 2
- Bålsta 3:381
- Jordbromalm 7:3
- Rosersberg 9:11
- Elfenbenet 1

48 | Arbetssätt
- Finansiering
- Transaktion
- Fastighetsutveckling
- Projektutveckling

52 | Organisation
54 | Förvaltningsberättelse
56 | Resultaträkning, Koncernen
Balansräkning, Koncernen
59 | Förändring av eget kapital, Koncernen
60 | Kassaflödesanalys, Koncernen
Resultaträkning, Moderbolaget
62 | Balansräkning, Moderbolaget
Förändring av eget kapital, Moderbolaget
64 | Tilläggsupplysningar
67 | Upplysningar till enskilda poster
71 | Övriga upplysningar
72 | Underskrifter
Revisionsberättelse

Serafim Fastigheter på 30 sekunder

Serafim Fastigheter förvaltar fastigheter samt utvecklar bostäder i Stockholms län. Bolaget förvärvar förvaltningsfastigheter i syfte att genom aktiv förvaltning skapa god värdetillväxt. Bolaget förvärvar även råmark, utvecklingsfastigheter och färdiga byggrätter för vidareutveckling till bostäder.

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

Om Serafim

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 med dels småhusprojekt till privatmarknaden dels förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med fokus på att arbeta upp långsiktiga och stabila kassaflöden. Flera av de kommersiella fastigheterna har även stor utvecklingspotential för exempelvis nya byggrätter. Till många av våra projekt bjuder vi in investerare och andra samarbetspartners för att tillsammans utveckla och skapa stort värde över tid.

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 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 2025 skall bolaget generera ett resultat om 70 MKR där 25% av vinsterna 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 2020 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 fastigheter och projekt för att säkerställa att verksamheten fokuseras på projekt med kontrollerad nedsida. Bolaget likställer alltid investerarnas pengar som sina egna. Viktigt för bolaget är att hålla en sund fastighetsbelåning.

Finansieringen bygger i grunden på eget kapital samt krediter baserat på storbankernas rekommendationer och riktlinjer. Det egna kapitalet delar bolaget ofta med olika investerare. Alla fastighetsprojekt ligger i egna dotterbolag som är skilda från övriga verksamheter vilket gör att om något projekt skulle fallera så påverkas inte övriga delar av bolaget.

VD-ord

När vi summerar 2019 ser vi tillbaka till ett mycket händelserikt år där bolaget utvecklats i stabil takt enligt vår affärsplan. Vi har producerat och sålt enheter i våra bostadsprojekt, vi har rest ca 120 Mkr i investeringskapital via våra investerare, vi har förvärvat flera stabila kommersiella fastigheter och genomfört ett resultat om drygt 21 Mkr på koncernnivå. Inom organisationen har vi tillsammans arbetat med att ytterligare förtydliga våra roller och effektivisera vårt arbetssätt.

Vår verksamhet bygger på två delar. Den ena delen utvecklar bostäder till normalinkomsttagaren i Stockholms län och den andra delen förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter med stabila kassaflöden inom samma geografiska marknad.

I bostadsdelen, som vi numera renodlar under dotterföretaget Serafim Bostad AB, har vi under året arbetat intensivt med att färdigställa våra bostadsprojekt. I parhusprojektet Brf Opal har vi erhållit bygglov, upphandlat totalentreprenör, sålt 60%, fullfinansierat byggnationen samt levererat samtliga hus. I skrivande stund har 11 st enheter sålts av totalt 14 st och de första familjerna har flyttat in.

I radhusprojektet Orangeriet i Älta där vi säljer 26 st tomter (äganderätter) med hus från Anebyhus har vi under året som gått sålt 20 st enheter. Vi har byggt de två första etapperna och den tredje och sista är under slutförande.
Även här har de första kunderna flyttat in och under innevarande månad har vi sålt ytterligare 5 st enheter vilket innebär att vi enbart har en bostad kvar till salu.

Bostadsmarknaden för nyproduktion har likt 2018 varit relativt trög och vi tog tidigt beslut att beställa samtliga hus i egna böcker i båda projekten för att komma igång med byggnationen. Det har varit viktigt att kunna visa upp för våra potentiella kunder att projektet produktionsstartat och att vi kan leverera en trovärdig och specifik inflyttningstid. Detta har förenklat beslutsprocessen för våra kunder som tillsammans med deras bank kunnat känna en stor trygghet i deras nya kommande bostadsförvärv.

Vi befinner oss mitt i pågående pandemi men ser ändå att bostadsefterfrågan finns från våra kunder. Här är en avgörande faktor att vi skapat en snabb inflyttningstid så att våra kunder kan sälja sin befintliga bostad i samma marknad som de tillträder en ny via oss.

Vår främsta inriktning inom bostadsdelen är att utveckla småhusprojekt, dvs rad-, parhus och/eller kedjehus. Härigenom kan vi hantera den ekonomiska risken på ett bättre sätt, bland annat då vi löpande kan bygga deletapper i egna böcker även om marknaden är sval. Att sälja hus eller lägenheter på ritning har blivit svårare och det tror jag så förblir under ett bra tag framöver.

För närvarande söker vi efter nya bostadsprojekt. Är det så att vi inte hittar färdiga byggrätter att förvärva på grund av litet utbud och därigenom ofta dyra priser så avser vi att utveckla råmark själva till småhusprojekt via detaljplaneprocess med aktuell kommun. Detta tar avsevärt längre tid men kan också innebära en stor ekonomisk uppsida i slutändan.

Våra kommersiella fastigheter håller vi på att renodla under Serafim Förvaltning AB. Inom denna inriktning har det hänt mycket under året som gått. Vi har förvärvat 8 st nya fastigheter, alla i strategiska lägen i Stockholms län. Två fastigheter som sticker ut är Mopsen 1 i Sköndal med 4 300 kvm fastighetsarea och 1 600 kvm LOA samt Tillverkaren 3 i Södertälje med 10 000 kvm fastighetsarea och 3 100 kvm LOA. Båda fastigheterna ligger i mycket attraktiva mikrolägen och innehar stor utvecklingspotential över tid.

Efter årsskiftet har vi förvärvat och tillträtt ytterligare tre fastigheter, varav den ena är Elfenbenet 1 i Sollentuna. Fastigheten genererar starkt kassaflöde och är belägen i strategiskt läge i Edsbergs industriområde, ett område som över tid kommer att ha en god utveckling och stor potential. Vi har även förvärvat en större industrifastighet i Jordbro, Haninge samt en industri- och verkstadsfastighet i Rosersberg, Sigtuna.

I skrivande stund har vi 2 st LOI tecknade vilka avser förvärv av ytterligare kommersiella fastigheter i bra lägen.

Vi driver även detaljplan för bostäder i Stockholm, Södertälje, på Värmdö och i Österåkers kommun. Alla detaljplaner har tagit bra kliv framåt under året som gått. Vi ser dock tydligt att kommunerna påverkats negativt av pandemin vilket medfört att besluts- och arbetsmöten skjutits framåt i tiden.

Pågående pandemi påverkar oss alla på ett eller annat sätt. Än så länge har våra hyresgäster generellt klarat sig bra då många av dem är starka bolag som befinner sig i branscher som inte direkt legat i frontlinjen för pandemipåverkan såsom restaurang och viss detaljhandel. Framöver kommer det att bli viktigt för oss som hyresvärd att fortsätta hålla en god dialog med våra hyresgäster för att tillsammans klara de utmaningar som pandemin medför.

Under resterande året kommer vi att fortsätta arbeta med och utveckla våra goda relationer till bank och våra investerare vilka är våra främsta samarbetspartners.

Jag kan slutligen konstatera att vi stänger ett för bolaget mycket starkt 2019 där vi byggt upp en bra soliditet och stabilitet inför kommande affärer, projekt och samarbeten. Vi innehar stark egen kassa och kommer att ha möjligheten att hitta bra affärer. Detta medför att vi inte behöver ha bråttom, vilket är mycket viktigt under rådande omständigheter.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER

Koncernsammanställning

KONCERNENS RESULTAT FÖR PERIODEN 2019-01-01 - 2019-12-31

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 52 179 TKR (132 918 TKR).
Koncernens rörelseresultat uppgick till 24 519 TKR (20 629 TKR).
Resultat efter finansiella investeringar uppgår till 21 816 TKR (21 025 TKR).
Årets resultat uppgick till 21 481 TKR (20 736 TKR).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR)	2019	2018
Rörelseintäkter	52 179	132 918
Rörelsekostnader	-27 661	-112 289
Rörelseresultat	**24 519**	**20 629**
Resultat från investeringsverksamhet	-189	3 438
Räntenetto	-2 514	-3 042
Summa finansiella poster	**-2 702**	**396**
Resultat efter finansiella poster	**21 816**	**21 025**
Skatt på årets resultat	-336	-289
Årets resultat	**21 481**	**20 736**

FINANSIELL STÄLLNING PER 31 DECEMBER 2019

Koncernens balansomslutning uppgick till 280 054 TKR (215 254 TKR).
Koncernens kassa uppgick vid årets utgång 96 770 TKR (49 018 TKR).
Koncernens egna kapital uppgick till 115 334 TKR (104 502 TKR).
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick på årets slut 48 150 TKR (37 813 TKR).
Lån från koncernföretag uppgick 86 625 TKR (45 275 TKR).
Koncernens soliditet är 41% (49%).

KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR)	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	30 631	0
Inventarier, verktyg och installationer	97	67
Finansiella anläggningstillgångar	5 535	6 289
Summa anläggningstillgångar	**36 263**	**6 356**
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	116 789	147 765
Fordringar hos koncernföretag	13	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 218	11 947
Kassa bank	96 770	49 018
Summa omsättningstillgångar	**243 790**	**215 254**
SUMMA TILLGÅNGAR	**280 054**	**215 254**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	76 479	58 131
Innehav utan bestämmande inflytande	38 856	46 371
Summa eget kapital	**115 334**	**104 502**
Summa avsättningar	31	
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	48 150	37 813
Övriga skulder	6 000	7 000
Skulder till koncernföretag	86 625	45 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 913	20 665
Summa skulder	**164 688**	**110 752**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**280 054**	**215 254**

Fastighetsmarknaden 2019

2019 var ett relativt stabilt år som präglades av lågräntemiljö och återhämtning av den finansiella stabiliteten samt minskad politisk oro.

Under året vände bostadspriserna kraftigt uppåt och tangerade tidigare historiska rekord från mitten av 2017. Detta eftersom den kraftiga prisnedgången som ägde rum under hösten 2017 samt en bit in på 2018 stabiliserades och vände uppåt i takt med minskad ekonomisk oro och långsiktigt låga räntor. Trendbrottet ägde rum under hösten 2019 där priserna återigen började öka i en snabbare takt såsom under rekordåren 2016 och 2017. Utsikterna för bostadsmarknaden såg väldigt positiva ut från samtliga bedömare och prisutvecklingen beräknades även hålla i sig under 2020. Detta främst drivet av ett minskat utbud och att hushållen varit mer optimistiska om bostadspriserna. Vidare har den låga räntan och Riksbankens duvaktiga inställning skapat lägre referensräntor bland konsumenterna vilket ökat utrymmet för högre prisbild framöver.

Vad gäller den kommersiella fastighetsmarknaden slog transaktionsvolymen nytt rekord under 2019.
Tack vare gynnsamma finansieringsförhållanden, svag svensk krona och politisk stabilitet genomfördes fastighetstransaktioner till ett värde om drygt 230 miljarder kronor vilket slår det tidigare rekordet på 201 miljarder kronor med stor marginal. Året innefattade drygt 40 miljardaffärer vilket också är ett nytt rekord. Detta innebär att året som helhet präglades av större fastighetsaffärer och strukturaffärer. Många av dessa strukturaffärer initierats av utländska aktörer och utländskt kapital.

Vad gäller övriga fastighetsmarknaden har kontorssegmentet fortsatt vara ett starkt växande tema under 2019. 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.

En trend vi kan skönja är att samtliga fastighetsslag gått starkt de senaste åren, förutom handelsfastigheter, där den starka e-handelsutvecklingen konkurrerat ut verksamheterna och därmed ökat vakanserna samt pressat hyresnivåerna i dessa fastigheter. Osäkerheten avseende handelsfastigheter är 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.

Sammanfattningsvis har den heta fastighetsmarknaden avspeglats på Stockholmsbörsen där fastighetsaktier varit den stora vinnaren bland de olika aktiesegmenten. Detta gäller mer eller mindre samtliga fastighetsbolag förutom fåtal bostadsutvecklare inom lyxsegmentet och enstaka aktörer inom handelsfastigheter. Tack vare både stark efterfrågan av fastigheter på direkt- och börsmarknaden har vissa fastighetssegment sett stora prisjusteringar uppåt. Detta tack vare en längre trend med lägre räntor, vakanser och ökade hyresnivåer. Alla dessa parametrar sammantaget har bidragit till att fastigheters värde ökat tack vare ökat fritt kassaflödet. De ökande fastighetspriserna har även gjort att de börsnoterade fastighetsbolagen har kunnat emittera fler obligationslån till lägre finansieringskostnad och kunnat förvärva nya fastigheter. Nackdelen med utvecklingen är att avkastningskraven har minskat vilket gjort det marginellt dyrare att förvärva fastigheter inom vissa heta segment. Den främsta prisutvecklingen har berört storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Denna utveckling är logisk med tanke på att de större institutionella- och utländska investerarna främst fokuserar på storstäder med långsiktig tillväxtpotential.

ATT VÄNTA ÅR 2020

Med facit i hand och dagens Coronaepidemi är utsikterna ovisa. Den epidemi som råder kunde få förutspå och om den inte inträffat hade bostadspriserna haft en positiv utsikt och god prisutvecklingsmöjlighet med tanke på låg politisk oro och låga bolåneräntor.

I rådande situation är det otroligt svårt att spekulera om framtiden men det kan konstateras att goda lägen, låga ingångsvärden och rätt strategi är viktigare än någonsin. I den här lågräntemiljön som spås fortsätta många år framåt p.g.a. hägrande lågkonjunktur kommer fastigheter anses vara ett tryggt tillgångsslag. Samtidigt bör fastighetsmarknaden som helhet väntas hålla en låg transaktionsaktivitet under 2020 på grund av ekonomisk oro och 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.

Sedan 2019 har Serafim Fastigheter utvecklat sin affär och investerar även i förvaltningsfastigheter istället för att vara en renodlad bostadsutvecklare. Denna strategi har varit gynnsam för att parera marknadsförändringar och 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

En mindre justering har ägt rum i projektportföljen under 2019, projekt Livbåten har avyttrats. I övrigt har fokus legat på att förädla befintliga projekt. Projekt Orangeriet och Opal har under året kommit till produktionsfas och samtliga byggprocesser har gått enligt plan. Målsättningen är att både projekt Orangeriet och Opal färdigställs och tillträds av slutkunder under 2020.

Projektsammanställning

PROJEKT	ANTAL BOSTÄDER	BTA	BOA	STATUS
ORANGERIET	26	4 710	4 160	PRODUKTION
OPAL	14	1 525	1 400	PRODUKTION
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
SUMMA	**327**	**42 240**	**34 415**	**N/A**

* Intresseföretag ** JV

Orangeriet

Orangeriet

I Ältadalen, Nacka pågår 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

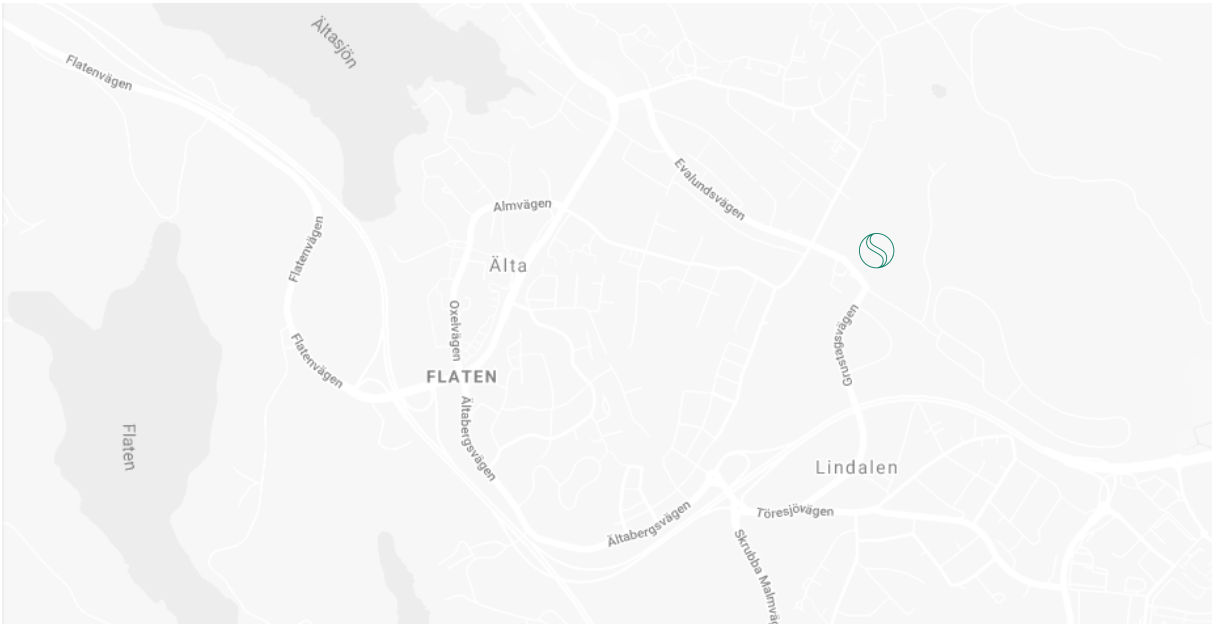
OMRÅDE
Ältadalen, Nacka

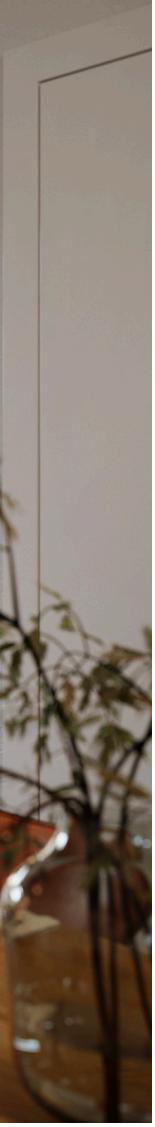
ANTAL BOSTÄDER
26

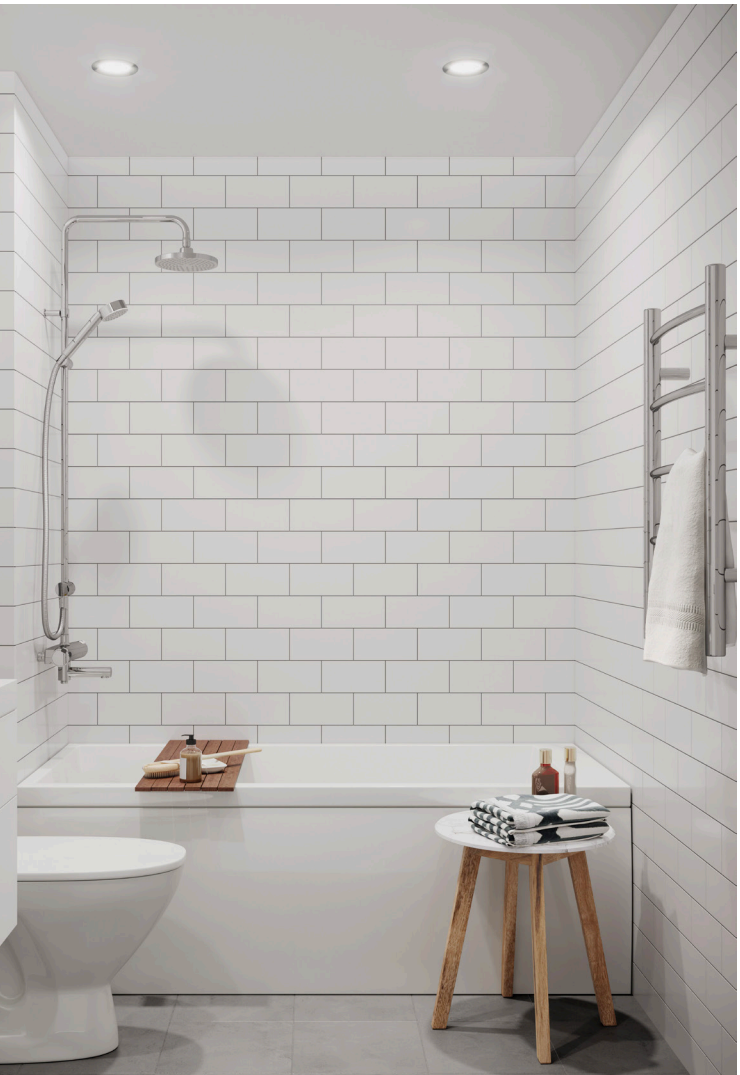
STORLEK
166 kvm

TOTAL BOA
4 160 kvm

STATUS
Produktion







Opal

I Häggvik, Sollentuna utvecklar bolaget 14 stycken parhusbostäder 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

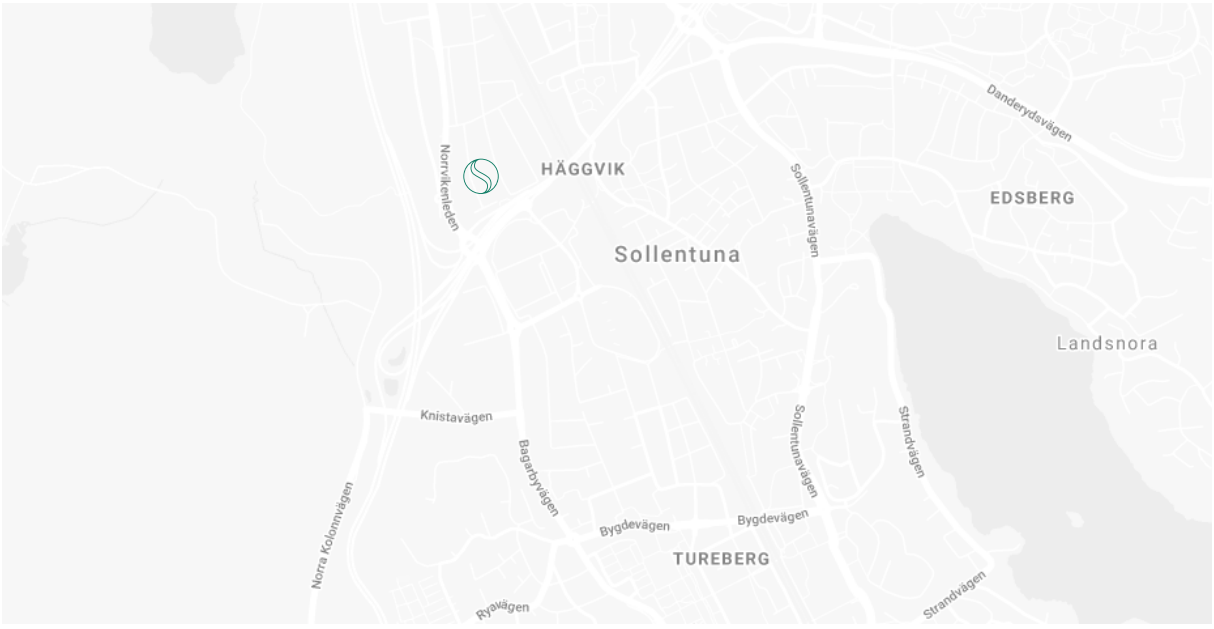
OMRÅDE
Häggvik, Sollentuna

ANTAL BOSTÄDER
14

STORLEK
100 kvm

TOTAL BOA
1 400 kvm

STATUS
Produktion



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

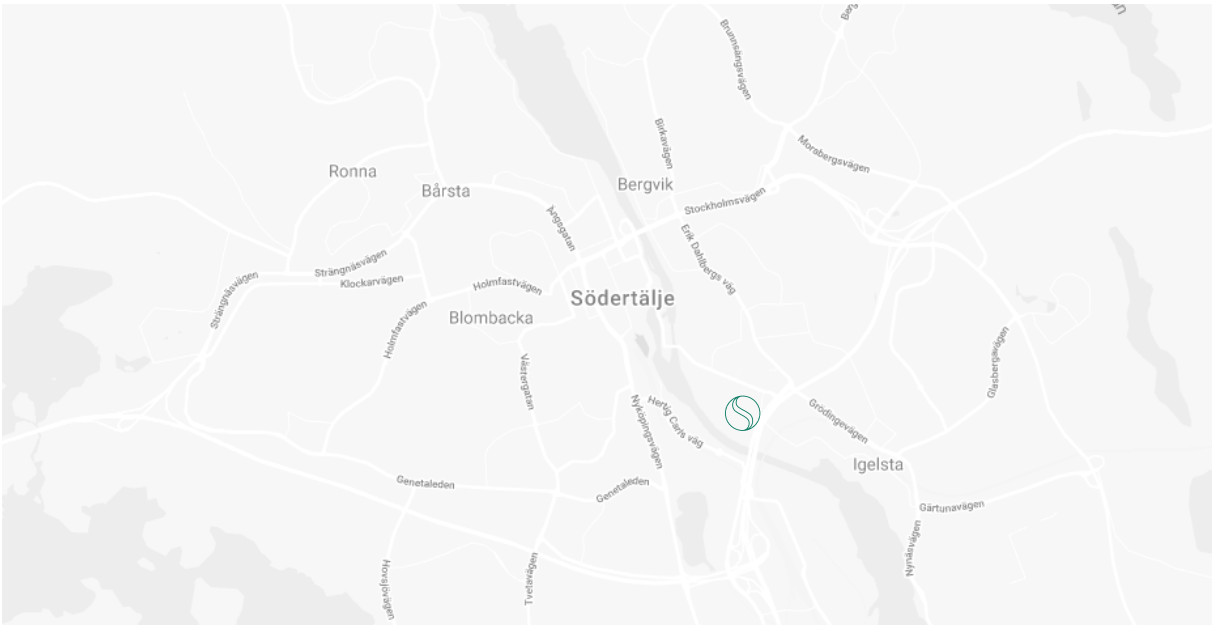
ANTAL BOSTÄDER
112

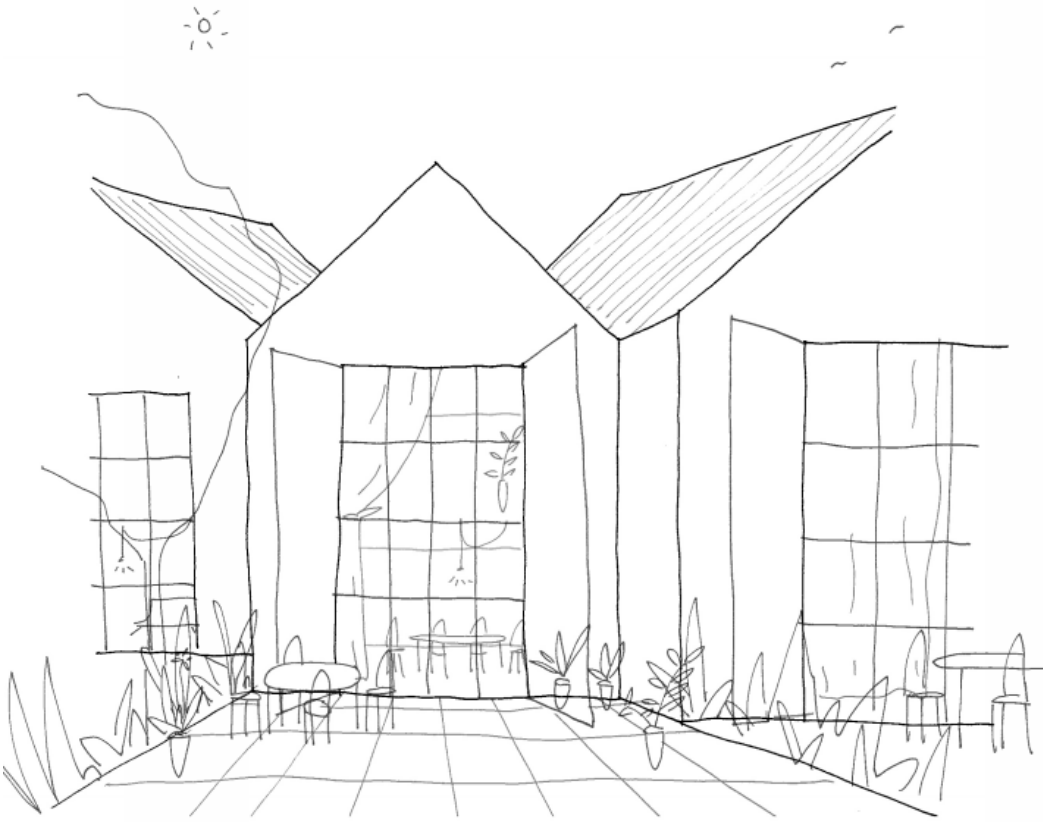
STORLEK
30-150 kvm

TOTAL BOA
7 700 kvm

STATUS
Detaljplanearbete

FLORETTEN


Ronna
Bårsta
Bergvik
Södertälje
Blombacka
Igelsta
Brunnsängsvägen
Björkarvägen
Moråbergsvägen
Stockholmsvägen
Strängnäsvägen
Klockarvägen
Holmfastvägen
Genetaleden
Gärtunavägen



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

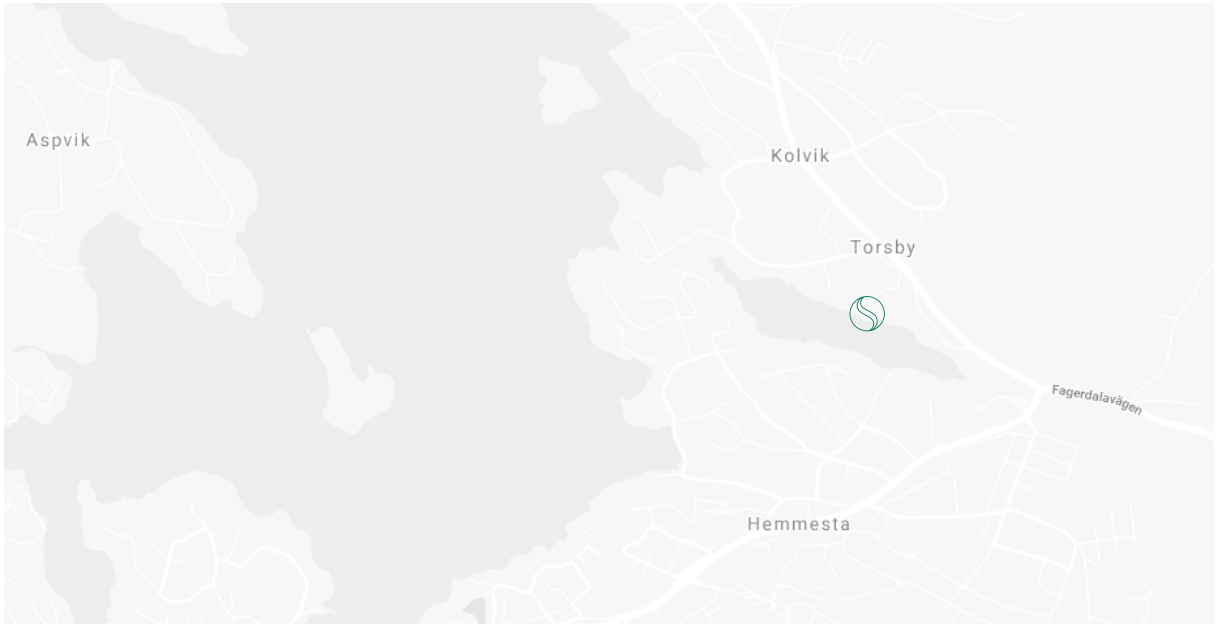
OMRÅDE
Hemmesta, Värmdö

ANTAL BOSTÄDER
25

STORLEK
130 kvm

TOTAL BOA
3 225 kvm

STATUS
Detaljplanearbete



Lindholmen

Här planerar boalget att framta bostadsbyggrätter för yteffektiva 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

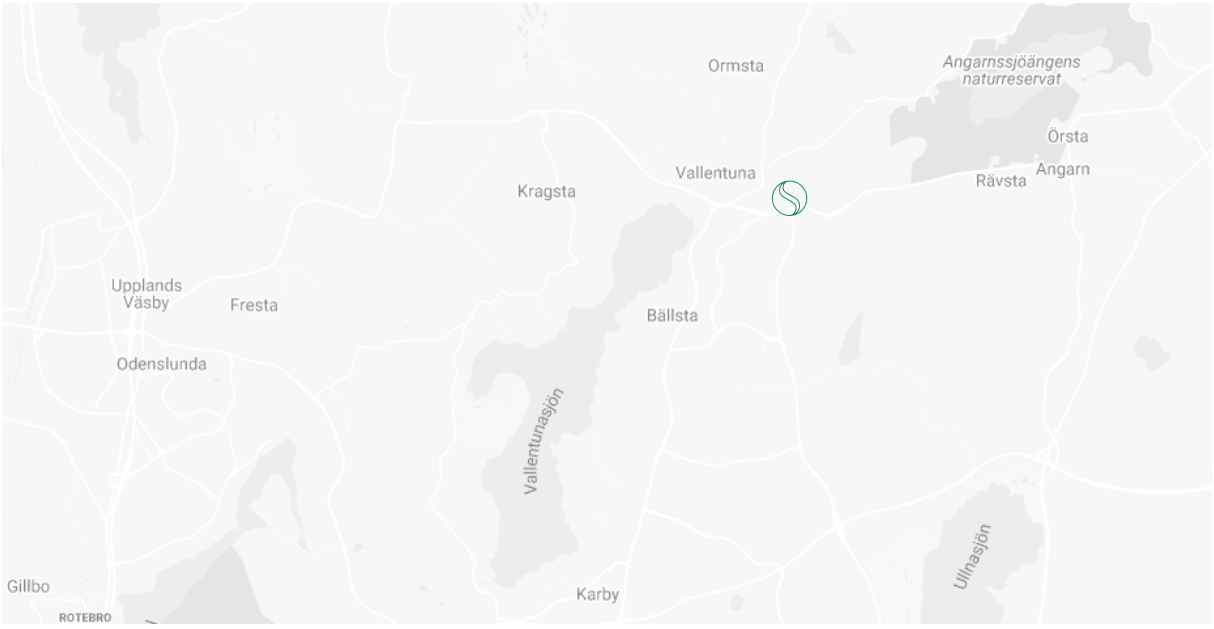
OMRÅDE
Lindholmen, Vallentuna

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

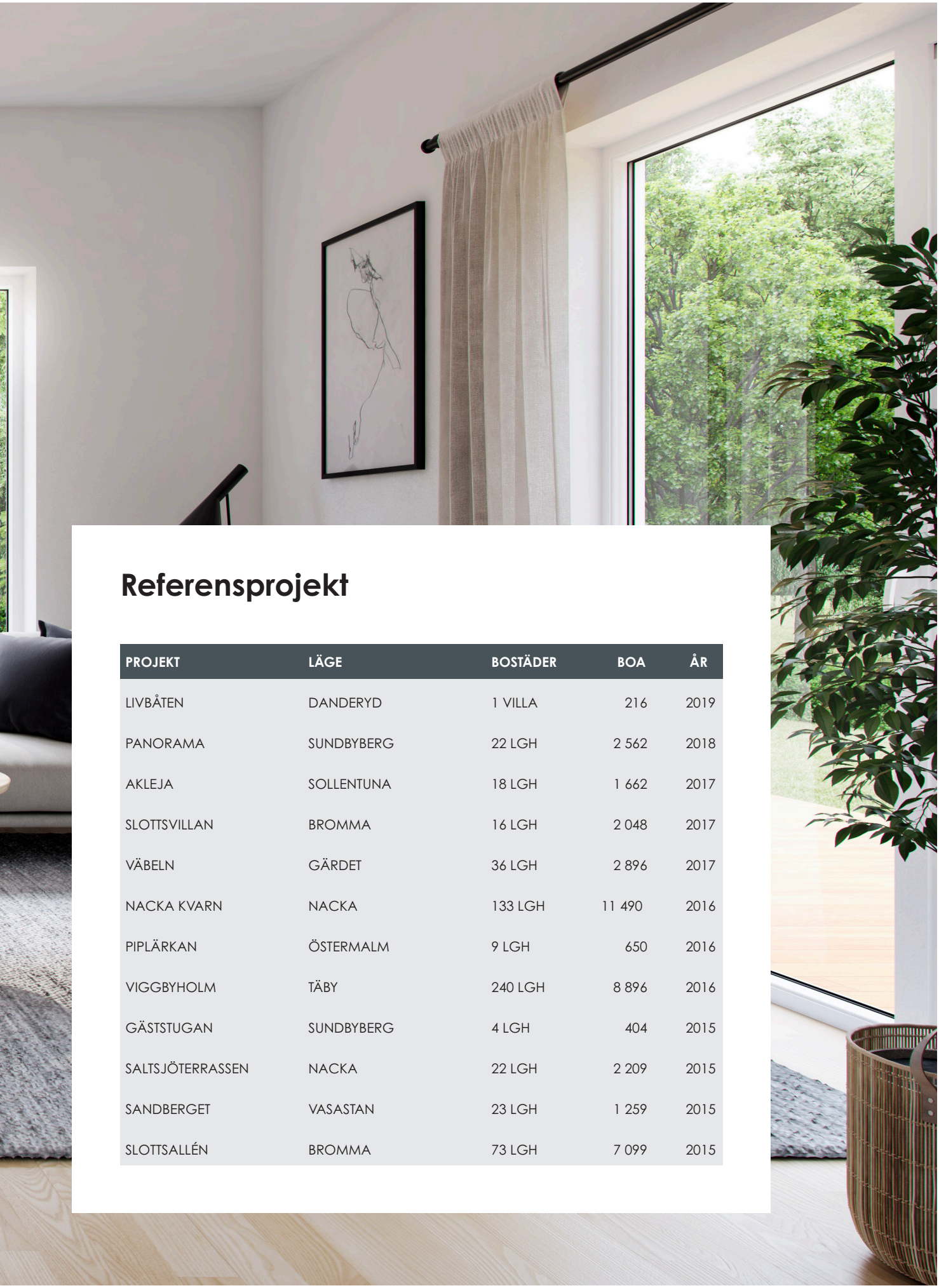
ANTAL BOSTÄDER
100

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



Referensprojekt

PROJEKT	LÄGE	BOSTÄDER	BOA	ÅR
LIVBÅTEN	DANDERYD	1 VILLA	216	2019
PANORAMA	SUNDBYBERG	22 LGH	2 562	2018
AKLEJA	SOLLENTUNA	18 LGH	1 662	2017
SLOTTSVILLAN	BROMMA	16 LGH	2 048	2017
VÄBELN	GÄRDET	36 LGH	2 896	2017
NACKA KVARN	NACKA	133 LGH	11 490	2016
PIPLÄRKAN	ÖSTERMALM	9 LGH	650	2016
VIGGBYHOLM	TÄBY	240 LGH	8 896	2016
GÄSTSTUGAN	SUNDBYBERG	4 LGH	404	2015
SALTSJÖTERRASSEN	NACKA	22 LGH	2 209	2015
SANDBERGET	VASASTAN	23 LGH	1 259	2015
SLOTTSALLÉN	BROMMA	73 LGH	7 099	2015

Livbåten

Fastigheten är belägen invid vattnet med söderläge i Danderyd. Serafim Fastigheter skapade en byggrätt för en villa med möjlighet till egen brygga som sedan avyttrades till slutkund.

Panorama

På Ursviks höjd med fri utsikt och solläge har Serafim Fastigheter utvecklat 22 st bostäder i form av parhus samt villor.
Bostäderna 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 st slottsvillor uppförda om totalt 16 st 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

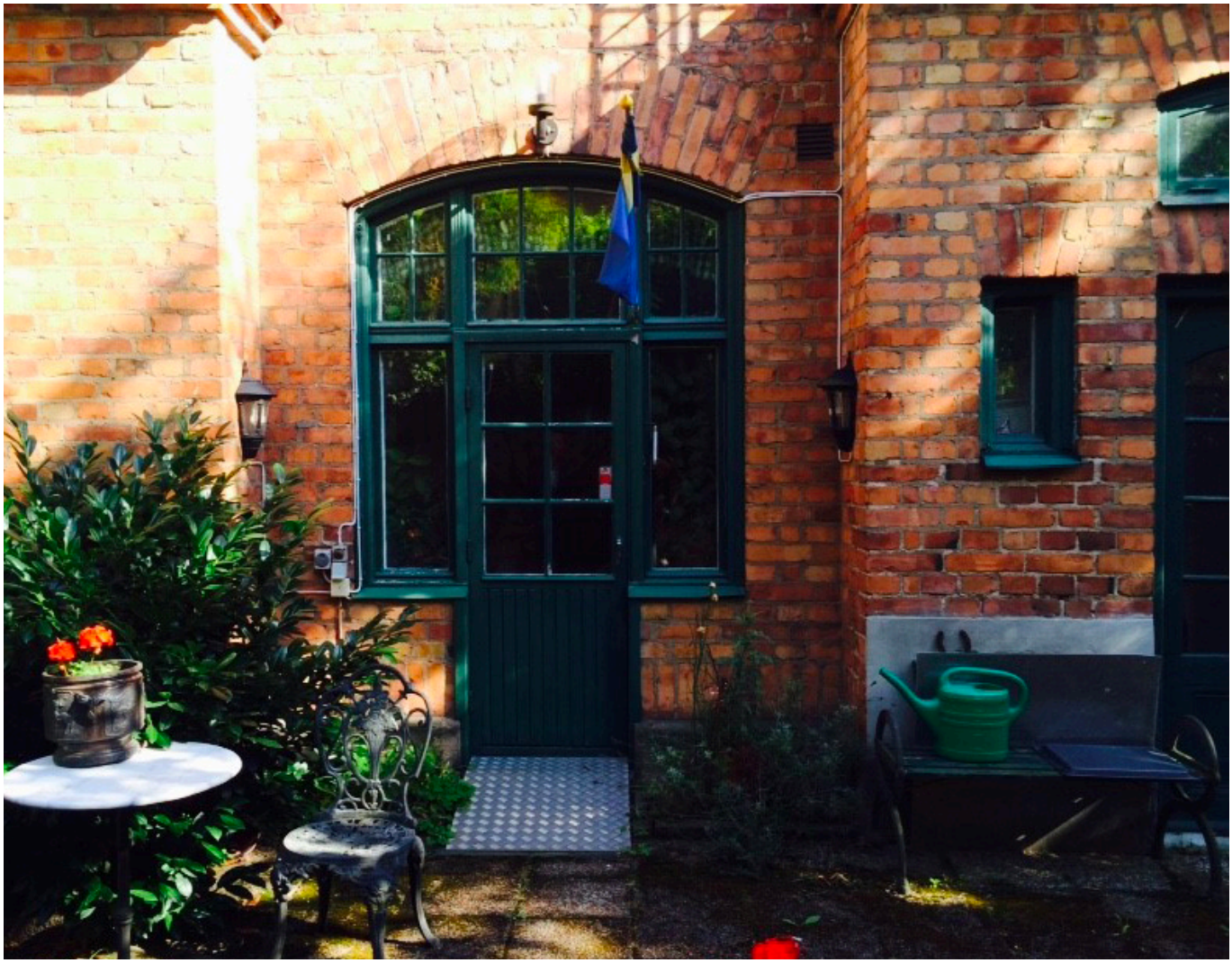
Fastighetsprojekt beläget på Gärdet som kännetecknas av modern tegelfasad, balkonger med utsikt, eget orangeri, takträdgård och vinkällare.

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 st 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 st 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 st lägenheter, samtliga med sekelskiftesdetaljer så som hög takhöjd samt stora fönsterpartier.

Slottsallén

Mitt i slottsparken intill Ulfsunda Slott står 73 st 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.

Förvaltningsportfölj

Under Q1 2019 delade bolaget upp den sammanlagda fastighetsporföljen i två delar, en projektportfölj och en förvaltningsportfölj. Ambitionen är att förvaltningsportföljen ska växa över tid och generera starkt kassaflöde som täcker bolagets fasta kostnader samt bygga en stabil grund för finansiering av bostadsutvecklingsprojekten. Under 2019 förvärvades flertalet förvaltningsfastigheter med positiva kassaflöden i enlighet med bolagets strategi och ambition. Vidare tecknades en handfull avsiktsförklaringar om fastighetsförvärv som troligtvis materialiseras under kommande verksamhetsår.

Portföljsammanställning

FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	FASTIGHETSTYP	UTHYRNINGS-BAR AREA	LOKALER
SICKLAÖN 145:16	NACKA	KONTOR	1 300	4
MOPSEN 1	STOCKHOLM	KONTOR	1 600	2
TILLVERKAREN 3	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	3 150	1
GULDFISKEN 1	SOLLENTUNA	KONTOR	808	8
ARBETSLEDAREN 1	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	5 001	1
OPALEN 40	HUDDINGE	KONTOR	780	27
MARIEDAL 1:3	BOTKYRKA	KONTOR/INDUSTRI	3 055	16
ELFENBENET 2	SOLLENTUNA	INDUSTRI	1 170	1
BÅLSTA 3:381	BÅLSTA	INDUSTRI	612	1
JORDBROMALM 7:3	HANINGE	INDUSTRI	1 436	1
ROSERSBERG 9:11	SIGTUNA	KONTOR	2 110	7
ELFENBENET 1	SOLLENTUNA	KONTOR/INDUSTRI	4 460	13

SICKLAÖN 145:16, NACKA

MOPSEN 1, STOCKHOLM

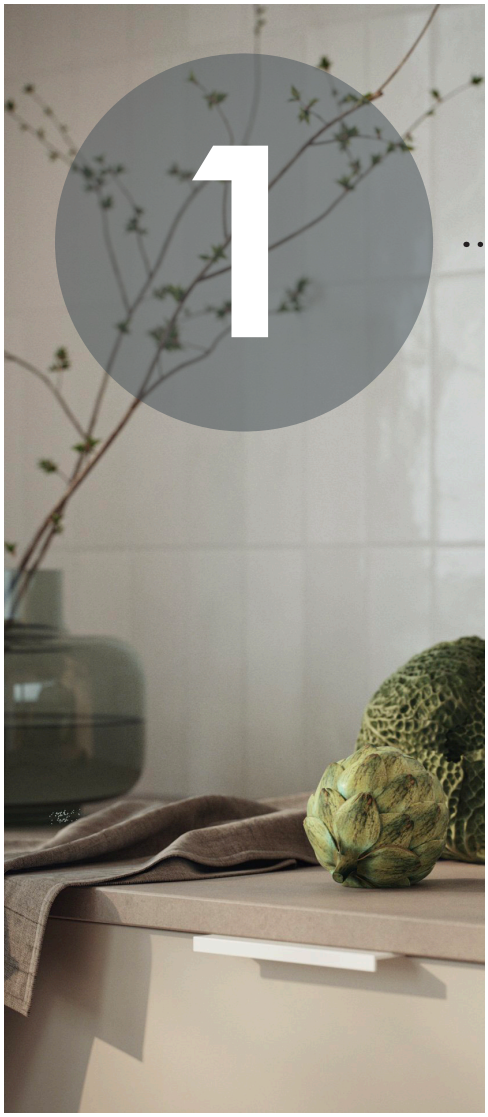
TILLVERKAREN 3, SÖDERTÄLJE

GULDFISKEN 1, SOLLENTUNA

ARBETSLEDAREN 1, SÖDERTÄLJE

Arbetssätt

En strukturerad process med 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.

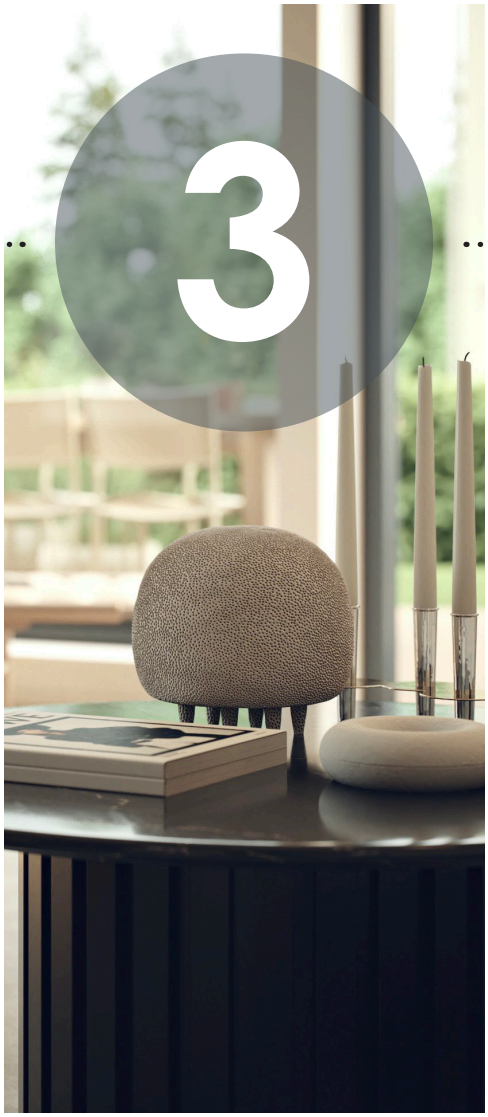
En viktig del i Serafim Fastigheters tillväxt är tillgång till externt kapital och hög prioritet läggs vid att arbeta med löpande rapportering mot samtliga intressenter. Detta sker via platsbesök på pågående projekt, kontorsmöten samt genom digital rapportering.

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 kassaflödes-fastigheter 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 förankrat kapital vilket möjliggör förvärv till låga ingångsvärden.

Spetskompetens inom hela värdekedjan från fastighetsförvärv till inflyttade kunder



3 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.

RICKARD JACOBSSON
VD

ERIK KARLANDER
PARTNER

OMID NOGHABAI
HEAD OF FINANCE

KRISTOFFER LIDBRANDT
AFFÄRSUTVECKLING

JOAKIM HOFSTEN
AFFÄRSUTVECKLING

TOBIAS SJÖGREN
PROJEKTCHEF

FELIX SANDQUIST
ANALYTIKER

SANNA ANDERSSON
REDOVISNINGSEKONOM

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Serafim Fastigheter förvärvar förvaltningsfastigheter och råmark för utveckling till byggrätter och bostäder. Förvaltningsfastigheter förvärvas både för egen löpande förvaltning och i utvecklingssyfte.

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

- Alla 14 st hus i Brf Opal, Sollentuna, levererade på plats, stomresta och färdiga utvändigt. 8 st enheter sålda till slutkund på bindande kontrakt.

- 2 av 3 etapper i Orangeriet (14 st hus), Nacka/Älta levererade och byggda på plats. 20 st hus sålda på bindande kontrakt.

- Försäljning av avstyckad strandtomt i Stocksund med färdigt bygglov för villa om ca 300 kvm.

- Förvärv av 8 st kommersiella fastigheter:
  - Guldfisken 1, Sollentuna
  - Mariedal 1:3, Botkyrka
  - Opalen 40, Huddinge
  - Arbetsledaren 1, Södertälje
  - Tillverkaren 3, Södertälje
  - Mopsen 1, Stockholm
  - Elfenbenet 2, Sollentuna
  - Bålsta 3:381, Bålsta

- Koncernen har under året bildat Struktur 2 och Struktur 3 (redovisas som andelar i intressebolag och gemensamt styrt bolag) och till dessa bolag avyttrat ett antal projektbolag/fastigheter.

Koncernen

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 111	107 261	69 425	1 982	1 887
Resultat efter finansiella poster	21 816	21 025	17 820	22 209	4 405
Balansomslutning	280 054	215 254	244 688	312 481	268 276
Soliditet (%)	41%	49%	40%	25%	7%
Medeltal anställda	9	7	7	3	0

Moderbolaget

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	0	1 104	1 460	196	500
Resultat efter finansiella poster	18 199	-10 905	14 700	21 302	16 504
Balansomslutning	203 154	105 125	89 380	190 946	151 501
Soliditet (%)	28%	36%	54%	18%	8%
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	37 253 691
årets resultat	19 212 438
	56 466 129
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	56 466 129
	56 466 129

Resultaträkning, Koncernen

BELOPP I KR	NOT	KONCERNEN 2019-01-01 2019-12-31	KONCERNEN 2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		3 110 903	107 260 925
Övriga rörelseintäkter	8	49 068 265	25 657 129
Summa rörelsens intäkter		*52 179 168*	*132 918 054*
Rörelsens kostnader			
Produktionskostnader		0	-93 022 751
Övriga externa kostnader		-12 069 294	-6 282 061
Personalkostnader	2	-14 096 132	-11 513 049
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-288 618	-138 221
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag		-1 206 612	-1 333 005
Summa rörelsens kostnader		*-27 660 656*	*-112 289 087*
Rörelseresultat		**24 518 512**	**20 628 967**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-188 511	3 438 082
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	483 959	2 135 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 997 585	-5 177 818
Summa finansiella poster		*-2 702 137*	*396 055*
Resultat efter finansiella poster		**21 816 375**	**21 025 022**
Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat	5	-335 824	-288 566
Årets resultat		**21 480 551**	**20 736 456**
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		21 846 872	13 791 780
Innehav utan bestämmande inflytande		-366 322	6 944 676
		21 480 550	20 736 456

Balansräkning, Koncernen

		KONCERNEN	
BELOPP I KR	**NOT**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	30 630 531	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	97 261	67 274
		30 727 792	**67 274**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	10	321 775	75 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000 000	5 000 000
Andra långfristiga fordringar	12	213 647	1 213 647
		5 535 422	**6 289 032**
Summa anläggningstillgångar		**36 263 214**	**6 356 306**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		116 789 026	147 764 990
		116 789 026	**147 764 990**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		237 577	3 893 426
Fordringar hos koncernföretag		12 775	167 671
Övriga fordringar		4 996 837	7 550 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 983 995	503 435
		30 231 184	**12 115 021**
Kassa och bank		96 770 102	49 017 786
Summa omsättningstillgångar		**243 790 312**	**208 897 797**
SUMMA TILLGÅNGAR		**280 053 526**	**215 254 103**

Balansräkning, Koncernen

		KONCERNEN	
BELOPP I KR	**NOT**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital ink. årets resultat		76 378 518	58 030 623
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		76 478 518	58 130 623
Innehav utan bestämmande inflytande		38 855 933	46 370 985
Summa eget kapital		**115 334 451**	**104 501 608**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		30 816	0
Summa avsättningar		**30 816**	**0**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,14	48 150 000	37 812 500
Övriga skulder		6 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		**54 150 000**	**44 812 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 428 227	4 789 167
Skulder till koncernföretag		86 624 860	45 274 862
Skatteskulder		1 929 775	962 035
Övriga skulder		10 941 866	10 887 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 613 531	4 026 215
Summa kortfristiga skulder		**110 538 259**	**65 939 995**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**280 053 526**	**215 254 103**

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 2019-01-01	**100 000**	**58 030 623**	**58 130 623**	**46 370 985**	**104 501 608**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					**0**
Tillskott under året				22 150 000	**22 150 000**
Utköp av minoritet		**-3 498 977**	-3 498 977	-29 298 731	**-32 797 708**
Årets resultat		21 846 872	21 846 872	-366 322	**21 480 550**
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	**100 000**	**76 378 518**	**76 478 518**	**38 855 932**	**115 334 450**

Kassaflödesanalys, Koncernen

BELOPP I KR	NOT	KONCERNEN 2019-01-01 2019-12-31	KONCERNEN 2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		24 518 512	20 628 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 495 230	127 210
Minoritetsintressen			2 135 791
Erhållen ränta		483 959	0
Betald ränta		-2 067 584	-5 177 818
Betald skatt		0	301 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**24 430 117**	**18 015 630**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		30 975 964	47 326 668
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-18 090 119	6 457 421
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-22 175 792	21 268 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**15 140 170**	**93 068 049**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-40 992 466	-20 000
Försäljning av finansiella tillgångar		-188 511	0
Utdelning från finansiella investeringar		0	3 438 082
Investering i finansiella instrument		955 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-40 225 352**	**3 418 082**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder		65 749 997	15 000 000
Amortering av finansiella skulder		-15 062 500	-76 614 424
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		22 150 000	27 150 000
Återbetalda aktieägartillskott till innehav utan bestämmande inflytande		0	-28 500 000
Förvärv och försäljning till/från utan bestämmande inflytande		0	-3 317 338
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		0	-8 753 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**72 837 497**	**-75 035 012**
Årets kassaflöde		**47 752 315**	**21 451 119**
Likvida medel vid årets början		49 017 787	27 566 668
Likvida medel vid årets slut		**96 770 102**	**49 017 787**

Resultaträkning, Moderbolaget

BELOPP I KR	NOT	MODERBOLAGET 2019-01-01 2019-12-31	MODERBOLAGET 2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		0	1 104 024
Övriga rörelseintäkter	8	248 129	0
Summa rörelsens intäkter		**248 129**	**1 104 024**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-15 593 180	-18 154 640
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-67 274	-138 221
Summa rörelsens kostnader		-15 660 454	-18 292 861
Rörelseresultat		**-15 412 325**	**-17 188 837**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		35 593 896	4 872 040
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	3 438 082
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	483 118	21 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 466 164	-2 047 988
Summa finansiella poster		33 610 850	6 284 009
Resultat efter finansiella poster		**18 198 525**	**-10 904 828**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		3 843 432	0
Lämnade koncernbidrag		-2 829 519	-116 476
Summa bokslutsdispositioner		1 013 913	-116 476
Resultat före skatt		**19 212 438**	**-11 021 305**
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		**19 212 438**	**-11 021 305**

Balansräkning, Moderbolaget

		MODERBOLAGET	
BELOPP I KR	**NOT**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	67 274
		0	**67 274**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	92 818 531	27 320 171
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	64 377	64 375
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000 000	5 000 000
Andra långfristiga fordringar	12	213 647	1 213 647
		98 096 555	**33 598 193**
Summa anläggningstillgångar		**98 096 555**	**33 665 467**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 198 313	0
Fordringar hos koncernföretag		56 330 286	56 543 444
Övriga fordringar		4 259 566	3 501 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 558	21 875
		62 919 723	**60 067 119**
Kassa och bank		42 137 383	11 392 402
Summa omsättningstillgångar		**105 057 106**	**71 459 521**
SUMMA TILLGÅNGAR		**203 153 661**	**105 124 988**

Balansräkning, Moderbolaget

		MODERBOLAGET	
BELOPP I KR	**NOT**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		37 253 691	48 274 996
Årets resultat		19 212 438	-11 021 305
		56 466 129	37 253 691
Summa eget kapital		**56 566 129**	**37 353 691**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		468 012	529 036
Skulder till koncernföretag		134 031 999	45 274 860
Övriga skulder		10 106 251	9 205 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 981 270	12 762 222
Summa kortfristiga skulder		**146 587 532**	**67 771 297**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**203 153 661**	**105 124 988**

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 2019-01-01	**100 000**	**0**	**0**	**0**	**37 253 691**	**37 353 691**
Årets resultat					19 212 438	19 212 438
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	**100 000**	**0**	**0**	**0**	**56 466 129**	**56 566 129**

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 redovisade kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter i 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 som är direkt hänförliga till 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. I förändring av projektfastigheter ingår även avyttring av projektfastigheter vilka avyttrats via avyttring av aktier i dotterföretag.

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.
Serafim Fastigheter äger både fastigheter som är avsedda att konvertera till bostäder samt förvaltningsfastigheter som koncernen avser att förädla och utveckla.
Serafim Fastigheter gör en separat bedömning avseende varje enskild fastighet huruvida avsikten är att äga fastigheten långsiktigt som förvaltningsfastighet eller om avsikten är att förädla fastigheten och avyttra fastigheten.

INTÄKTER

Intäktsredovisning sker när kontrollen av en tillgång överförs till kunden.
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.

Byggnad	50 år
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 derivat-instrument, 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 marknads-värdet 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
	2019	2019
Medelantalet anställda	9	7

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.

NOT 3 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ränteintäkter övriga	483 959	483 118
Summa	**483 959**	**483 118**

NOT 4 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Räntekostnader koncernföretag	2 136 613	2 136 613
Räntekostnader övriga	860 972	329 551
Summa	**2 997 585**	**2 466 164**

NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Aktuell skatt	335 824	0
Totalt	**335 824**	**0**

NOT 6 BYGGNAD OCH MARK

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	30 822 601	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 822 601**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-192 070	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-192 070**	**0**
Redovisat värde	**30 630 531**	**0**

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	296 937	215 105
Inköp	126 535	0
Försäljningar och utrangeringar	-296 937	-215 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**126 535**	**0**
Ingående avskrivningar	-229 663	-147 831
Årets avskrivningar	-96 548	-67 274
Försäljningar och utrangeringar	296 937	215 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 274**	**0**
Redovisat värde	**97 261**	**0**

NOT 8 ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga intäkter 2019 avser i allt väsentligt resultatet från försäljning av fastigheter genom bolag samt bostadsprojekt som uppstått genom försäljning av mark.

NOT 9 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	Stockholm	100%
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	100%
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	100%
SF Projektbolag 14	559206-6491	Stockholm	100%
Hantverkhuset i Södertälje AB	556819-0614	Stockholm	100%
SF Projektbolag 16	559229-3160	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%
Serfim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	100%
Serafim Netterolf 1 AB	559100-5516	Stockholm	100%
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	50%
SF 8 i Österåker AB	559155-0297	Stockholm	100%
Property 2018 Holding AB	559155-0347	Stockholm	100%

	Moderbolaget
	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 320 171
Inköp	42 710 360
Aktieägartillskott	23 063 000
Årets avyttring	-275 000
Redovisat värde	**92 818 531**

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%
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Stockholm	30,1%
SF Struktur 3 AB	559206-6467	Stockholm	37,8%
Magnus Öhmans Fastighetsförädling AB	556942-9755	Stockholm	50%

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 385	64 375
Årets förvärv	2	2
Omklassificering	1 453 000	0
Resultatandel från intresseföretag	-1 206 612	0
Redovisat värde	**321 775**	**64 377**

NOT 11 ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
Redovisat värde	**5 000 000**	**5 000 000**

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 213 647	1 213 647
Omklassificering	-1 000 000	-1 000 000
Redovisat värde	**213 647**	**213 647**

NOT 13 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	48 150 000	0
Summa	**48 150 000**	**0**

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	**2019-12-31**
Företagsinteckningar	25 799 628	0
Fastighetsinteckningar	45 308 600	0
Summa	**71 108 228**	**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 2020 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.

Inledningen av verksamhetsåret 2020 har formats av osäkerhet gällande det så kallade Coronaviruset, Covid-19, och dess effekter på ekonomin. Flertalet branscher har signalerat för väsentliga ekonomiska konsekvenser till följd av den pågående pandemin.
Nyproduktion av bostäder med tillträde inom en snar framtid kan komma att påverkas negativt av krisen beroende på hur djup och långvarig krisen blir. Serafim Fastigheter har inte ännu kunnat se några direkta effekter avseende sina två pågående bostadsprojekt. I det längre perspektivet anser Serafim Fastigheter att det kommer att finnas ett fortsatt behov av nyproduktion bostäder. Serafim Fastigheter bedömer även att det fortsatt kommer att krävas en stabil finansiell grund för att driva nyproduktion. Möjligheten att driva projekt till stor del genom egen finansiering bedömer Serafim Fastigheter kommer att vara en stor fördel då kravet för att få bankfinansiering för nyproduktion fortsatt kommer att kräva stor del eget kapital.

Serafim Fastigheter har även ett fastighetsförvaltande ben med drifttfastigheter. Avseende drifttfastigheter så vill bolaget poängtera vikten av vilka fastigheter som förvärvas. Fastigheter innehållande exempelvis handel avstår man från att äga.
Serafim Fastigheter bedömer att koncernens fastighetsbestånd i dagsläget inte kommer att påverkas negativt i någon större utsträckning.

Underskrifter

Stockholm den 2020

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 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 54-72 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 2019 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 1-53. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 2019 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 innfattar 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, juni 2020

Michael Olsson
Auktoriserad revisor