
SERAFIM FASTIGHETER
ÅRSREDOVISNING
2021



S E R A F I M

FASTIGHETER

Innehållsförteckning

6		Om Serafim	
8		Värderingar	
11		Vision	
		Affärsidé	
12		Hållbarhet	
14		VD-ord	
16		Förvaltningsportfölj	
		Arbetsledaren 1	Hammarby-Smedby 1:433
		Lyftkranen 3	Skonerten 3
		Lansen 11	Gasellen 4
		Vik 1:70 & 1:77	Oxen 2 & 3
		Mopsen 1	Bensinen 7
		Jordbromalm 7:3	Elfenbenet 1
23		Projektportfölj	
		Floretten	Ljugarn
		Hemmestatorp	Alunda
		Lindholmen	Alléplan
		Österåker	Stenby Park
33		Referensprojekt	
		Opal	Nacka Kvarn
		Orangeriet	Piplärkan
		Panorama	Viggbyholm
		Akleja	Saltsjöterrassen
		Slottsvillan	Sandberget
		Väbeln	Slottsallén
38		Organisation	





40		Förvaltningsberättelse
42		Koncernen Resultat och ställning
46		Koncernen Rapport över totalresultat
47		Koncernen Rapport över övrigt totalresultat
48		Koncernen Balansräkningar
50		Koncernen Rapport över förändringar i eget kapital
51		Koncernen Rapport över kassaflöden
53		Moderbolaget Resultaträkning
		Moderbolaget Rapport över övrigt totalresultat
54		Moderbolaget Balansräkning
56		Moderbolaget Rapport över förändringar i eget kapital
57		Moderbolaget Rapport över kassaflöden
58		Noter
101		Underskrifter
102		Revisionsberättelse

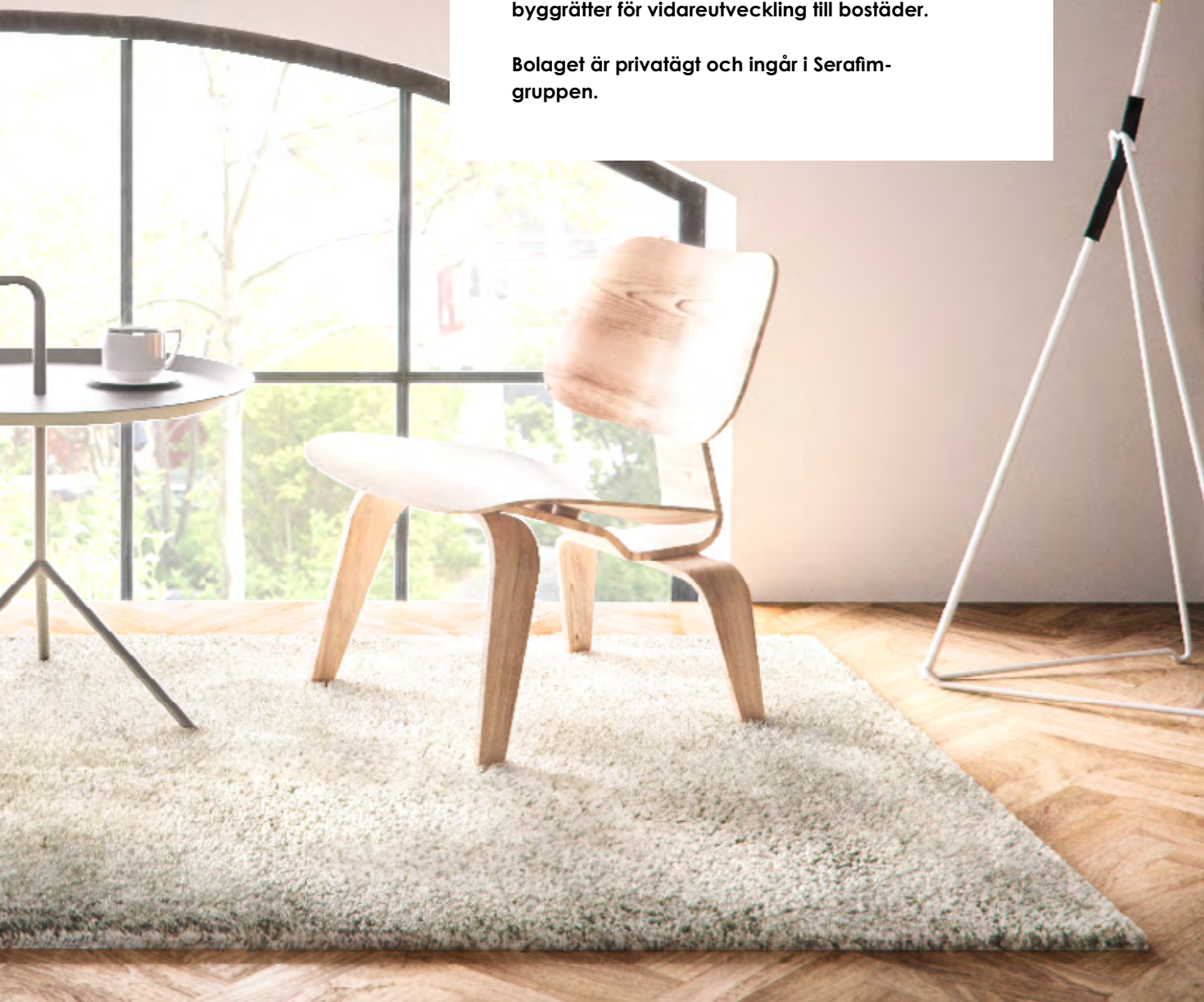


Serafim Fastigheter på 30 sekunder

Serafim Fastigheter förvaltar fastigheter samt utvecklar bostäder i Stockholms län. Vi har ett tydligt fokus på tillväxt, tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering. Hos oss råder dessutom en stark entreprenörsanda.

Med syfte att skapa god värdefillväxt förvärvar vi förvaltningsfastigheter men även råmark, utvecklingsfastigheter och färdiga byggrätter för vidareutveckling till bostäder.

Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen.



Om Serafim

Vår resa startade 2011, då vi på Serafim Fastigheter genomförde ett par investeringar i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. År 2013 gjorde bolaget sitt första egna bostadsprojekt – en hyresfastighet i Stockholm som förvärvades och ombildades till bostadsrätter.

Därefter har projektportföljen växt med allt ifrån småhusprojekt för privatmarknaden till förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter. Till många av våra projekt bjuder vi in investerare och andra samarbetspartners. Allt för att tillsammans utveckla och skapa stort värde över tid.



Våra värderingar

Vi på Serafim Fastigheter baserar vår verksamhet på tre grundläggande värderingar: Relation, Affärsfokus och Kvalitet.

RELATION

Bolaget bygger långsiktiga relationer med investerare, hyresgäster, medarbetare och partners. På så sätt fortsätter vi att utvecklas till en attraktiv part på marknaden.

AFFÄRSFOKUS

Allt vi gör genomsyras av ett tydligt affärsfokus. Vi ser alltid möjligheter och utvecklas ständigt av nya produkter och marknadserbjudanden. Våra medarbetare drivs av att genomföra sunda och långsiktiga affärer - med stor prestigelöshet och gediget engagemang.

KVALITET

Bolaget strävar efter att alltid bibehålla hög kvalitet genom alla led i arbetsprocessen. Med hög personlig kompetens levererar vi långsiktigt hållbar kvalitet till både kunder och partners.



SERAFIM
FASTIGHETER



SERAFIM
FASTIGHETER

Struktur 5

idande



Vision

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

Framgångsfaktorer för att uppfylla bolagets vision är att löften mot kunder, partners och investerare hålls.

KUNDLÖFTE

Serafim Fastigheter utvecklar attraktiva och hållbara lokaler som är anpassade efter respektive hyresgäst och dess verksamhet. Med engagemang, hög kompetens och långsiktiga relationer skapar vi värde för alla parter – fastighetsägare, kommuner, framtida fastighetsägare och hyresgäster.

INVESTERARLÖFTE

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

Affärsidé

Genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter skapar vi långsiktig tillväxt och värdeökning.

Serafim Fastigheter verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri. Bolaget utvecklar även bostäder för normalinkomsttagaren genom att kontrollera hela värdekedjan – från råmark till nyckelfärdiga bostäder.

Vår syn på hållbarhet

Serafim Fastigheter är ett långsiktigt fastighets- och utvecklingsbolag. Det vi utvecklar idag ska hålla i många år.

Hållbarhet och bolagets påverkan på miljön blir en alltmer central del av vårt arbete. Genom att föra in hållbarhetsfrågor på den dagliga agendan vill vi bidra till en ännu mer ekologiskt och socialt hållbar miljö i våra fastigheter – för bolagets personal, våra hyresgäster samt övriga parter.

SÅ SKAPAR VI EKOLOGISK HÅLLBARHET

- I de hyresavtal vi har möjlighet, ska vi verka för att den el som köps in till fastigheten är fossilfri och ursprungsmärkt.
- Vi skapar synergier mellan våra fastigheter bl a genom återanvändning av material och upprustning av befintliga lokalytor, men även genom att inte nödvändigtvis riva och bygga nytt.
- Vi minimerar det byggavfall som uppstår vid nyproduktion samt skapar förutsättningar för återvinning.
- Vi väljer miljömedvetna entreprenörer, leverantörer, konsulter och övriga tjänsteleverantörer.
- Vi minimerar hyresgästernas behov av flytt eller nyetablering för att minska den miljöpåverkan som uppstår i samband med dessa.
- Vi har ett öppet förhållningssätt inom bolaget för den senaste tekniken inom fastighetsdrift och optimering i syfte att minska fastighetens totala miljöpåverkan.

SÅ SKAPAR VI SOCIAL HÅLLBARHET

- Vi främjar personalens välmående och hälsa genom att till exempel uppmuntra till träning och rörelse samt gemensamma aktiviteter.
- Vi uppmuntrar och skapar förutsättningar för personlig utveckling genom exempelvis vidareutbildning.
- Vi arbetar för en inkluderande arbetsmiljö där alla ges möjlighet att bidra och där våra medarbetare känner sig hörda och sedda.



VD-ord

När vi blickar tillbaka på 2021 kan vi stolt konstatera att det var ett mycket starkt år för bolaget. Ett år där vi har utvecklat vårt arbetssätt och genomfört lönsamma affärer, både förvärv och försäljningar.

Inom vårt kommersiella fastighetssegment har vi gjort ytterligare förvärv i Södertälje – vår största marknad inom det kommersiella förvaltningsbenet. Fastigheten Gasellen 4 ligger i Moraberg, mitt i Södertäljes industrihjärta, med ett mycket bra strategiskt läge vid E4:an.

Vi har även förvärvat Oxen 2 och 3 i Moraberg i Södertälje samt en fastighet i Upplands Väsby i ett område där vi redan äger andra fastigheter. Vår avsikt är att samlokalisera inom geografiska platser som vi gillar. På så sätt får vi möjlighet att effektivisera organisationen och kan också följa våra hyresgäster i deras utveckling samt hjälpa till med expansion av deras verksamheter.

Inom affärsområdet bostadsutveckling så har vi genomfört ett par affärer under året. Bland annat har vi köpt in oss i en fastighet som ligger centralt i Tyresö vid Trollbäcken Centrum. Fastigheten ligger inom översiktsplan för bostäder och här planerar vi att driva detaljplan för bostadsrätter i flervåningshus. Idag har fastigheten ett underliggande kassaflöde från två hyresgäster. Vi har också förvärvat mark på Godand där vi avser att driva detaljplan för småhusbebyggelse ute på öns östra del, i natursköna Ljuggarn.

Det är inte bara vår fastighetsportfölj, utan även vår organisation som har växt under året. Vi har utvecklat rollerna och fått in tre nya personer som bidrar med ytterligare kunskap och energi till bolaget.

Framöver väntar en spännande marknad med nya förutsättningar. I skrivande stund har räntan höjts och Riksbanken har pekat ut ytterligare höjningar framåt. Börsen har tagit en del stryk och inflationen ligger på en mycket hög nivå. Effekter från pandemin finns fortfarande kvar i systemen som tillsammans med pågående krig i Ukraina fortsätter driva kostnader i material- och leverantörsleden uppåt. I och med kommande räntehöjningar som sannolikt påverkar fastighetspriserna nedåt ser vi framför oss en intressant marknad, framförallt under 2023. Här ser vi att det finns många bra affärer att utveckla.

Med anledning av vår tro kring marknaden framåt så har vi under perioden sålt av en del av våra fastigheter. Vi har avyttrat en portfölj av fastigheter belägna i Sollentuna, Upplands Väsby, Sigtuna, Botkyrka och Södertälje. Överenskommet fastighetsvärde var ca 209 Mkr. En del av dessa fastigheter samägde vi med våra investerare. Vi har även ingått avtal för försäljning av sju ytterligare fastigheter, egenägda av Serafim och där överenskommet fastighetsvärde är 305 Mkr. Frånträde sker under våren 2022. Försäljningarna har genererat en mycket positiv resultat effekt till bolaget samt stärkt vår kassa betydligt.

Serafim Fastigheter står med en energifull och engagerad organisation samt en stark kassa. Nu blickar vi framåt mot en intressant marknad med nya, spännande affärsmöjligheter.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER



Förvaltningsportfölj

Serafim förvärvar förvaltningsfastigheter inom segmentet lager- och lättindustri i Stockholm. Serafim har under 2021 fortsatt förvärva förvaltningsfastigheter i enlighet med bolagets strategi. Tillsammans med existerande så som nya hyresgäster utvecklar vi fastigheterna och skapar stabila kassaflöden och värden över tid.

Portföljsammanställning

FASTIGHETSBECKNING	KOMMUN	FASTIGHETSTYP	UTHYRNINGSBAR AREA
ARBETSLEDAREN 1	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI/MARK	-
LYFTKRANEN 3	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	1 974 kvm
LANSEN 11	TÄBY	LOKALHYRESFASTIGHET	800 kvm
VIK 1:70 & 1:77	UPPLANDS VÄSBY	INDUSTRI	1 028 kvm
MOPSEN 1	STOCKHOLM	KONTOR	1 600 kvm
JORDBROMALM 7:3	HANINGE	INDUSTRI	1 436 kvm
HAMMARBY-SMEDBY 1:433	UPPLANDS VÄSBY	KONTOR/INDUSTRI	1 113 kvm
SKONERTEN 3	SÖDERTÄLJE	KONTOR/INDUSTRI	1 417 kvm
GASELLEN 4	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	1 703 kvm
OXEN 2 & 3	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	2 485 kvm
BENSINEN 7	TÄBY	LOKALHYRESFASTIGHET	1 908 kvm
ELFENBENET 1	SOLLENTUNA	KONTOR/INDUSTRI	4 568 kvm
SUMMERING			20 032 kvm



Arbetsledaren 1

En fastighet i Södertälje med stor potential och bra läge, utmed E20. På denna uppställningsyta om 5 001 kvm planerar vi att utveckla och bygga cirka 1 600 kvm verkstads- och kontorsyta.

ADRESS	TOMTAREA
Läringsvägen 2	5 001 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Södertälje	0 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Industri/mark	Aktuell



Lyftkranen 3

En lättindustrifastighet med bra logistikläge i populära Moraberg, cirka intill E4/E20. Här finns stora ytor för kontor och verksamhet. På den del av fastigheten som ej är bebyggd planerar vi att skapa cirka 1 500 kvm ny uthyrningsbar lokalyta med plats för nya verksamheter.

ADRESS	TOMTAREA
Klastorpsslingan 6	8 588 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Södertälje	1 974 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Industri	Aktuell



Lansen 11

Värdfastighet, belägen intill Bergtorpsvägen i Täby. Fastigheten är fullt uthyrd och samtliga ytor hyrs idag av samma hyresgäst.

ADRESS	TOMTAREA
Gribbylundsvägen 9	2 739 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Täby	800 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Lokalhyresfastighet	Aktuell

Vik 1:70 & 1:77

En fin industrifastighet i Upplands Väsby med bra läge, bara ett par minuter från E4:an. Byggnaden utgörs dels av ytor för kontor, men även för produktion och lager. Fastigheten hyrs idag av en och samma hyresgäst.

ADRESS	TOMTAREA
Mellangården 6	2 334 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Upplands Väsby	1 028 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Industri	Aktuell



Mopsen 1

En kontorsfastighet och lager med bra läge, strax intill Nynäsvägen i Sköndal.

ADRESS	TOMTAREA
Kvastvägen 4	4 272 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Stockholm	1 600 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Kontor	Aktuell



Jordbromalm 7:3

En stor industrifastighet med fint läge längs Nynäsvägen, alldeles intill Jordbro pendeltågsstation.

ADRESS	TOMTAREA
Dryckesvägen 1	13 262 kvm
OMRÅDE	LOKALAREA
Haninge	1 436 kvm
FASTIGHETSTYP	STATUS
Industri	Aktuell





Hammarby-Smedby 1:433

ADRESS Travgatan 88	TOMTAREA 5 840 kvm
OMRÅDE Upplands Väsby	LOKALAREA 1 113 kvm
FASTIGHETSTYP Kontor/industri	STATUS Såld



Skonerten 3

ADRESS Sydhamnsvägen 44A	TOMTAREA 2 486 kvm
OMRÅDE Södertälje	LOKALAREA 1 417 kvm
FASTIGHETSTYP Kontor/industri	STATUS Såld



Gasellen 4

ADRESS Brunnsängsvägen 22	TOMTAREA 4 453 kvm
OMRÅDE Södertälje	LOKALAREA 1 703 kvm
FASTIGHETSTYP Industri	STATUS Såld

Oxen 2 & 3

ADRESS
Brunnsängsvägen 31

OMRÅDE
Södertälje

FASTIGHETSTYP
Industri

TOMTAREA
3 551 kvm

LOKALAREA
2 485 kvm

STATUS
Såld



Bensinen 7

ADRESS
Svetsarvägen 2

OMRÅDE
Täby

FASTIGHETSTYP
Lokalhyresfastighet

TOMTAREA
4 778 kvm

LOKALAREA
1 908 kvm

STATUS
Såld



Elfenbenet 1

ADRESS
Bäckvägen 17A

OMRÅDE
Sollentuna

FASTIGHETSTYP
Kontor/industri

TOMTAREA
1 170 kvm

LOKALAREA
4 568 kvm

STATUS
Såld





Projektportfölj

Stort fokus har under året legat på tidiga skeden inom affärsbenet bostadsutveckling. Här arbetar vi med att från råmark ta fram byggrätt för bostäder genom detaljplaneprocess. Här har flera projekt tagit viktiga steg framåt i processen, bl.a. fastigheten Floretten 1 i Södertälje där vi tillsammans med kommunen skapar ett nytt landmärke om 16 våningar. Även detaljplanerna i Vallentuna och Östhammar har tagit kliv framåt.

Projektsammanställning

PROJEKT	ANTAL BOSTÄDER	BTA	BOA	STATUS
FLORETTEN	112	10 000 kvm	7 700 kvm	DETALJPLANEPROCESS
HEMMESTATORP	25	3 583 kvm	3 225 kvm	DETALJPLANEPROCESS
LINDHOLMEN	50	3 672 kvm	2 930 kvm	DETALJPLANEPROCESS
ÖSTERÅKER	100	18 750 kvm	15 000 kvm	RÅMARK
LJUGARN	12	2 400 kvm	2 200 kvm	RÅMARK
ALUNDA	70	9 000 kvm	7 500 kvm	POSITIV PLANBESKED, DETALJPLAN PÅBÖRJAS
ALLÉPLAN	70	6 500 kvm	5 000 kvm	HANDELSFASTIGHET
STENBY PARK	62	16 500 kvm	13 500 kvm	INFLYTTNING PÅGÅR
SUMMA	500	70 405 kvm	57 055 kvm	N/A



Floretten

På högt läge i Viksängen med utsikt över Mälaren och Saltsjön planerar vi lägenheter i varierande storlekar – för små och stora familjer. Här finns goda kommunikationsmöjligheter via E20/E4 samt pendeltåg och Södertälje centrum på bekvämt promenadavstånd.

ADRESS

Viksängsvägen

OMRÅDE

Viksängen, Södertälje

ANTAL BOSTÄDER

112

STORLEK

30-150 kvm

TOTAL BOA

7 700 kvm

STATUS

Detaljplaneprocess



Hemmestatorp

På denna härliga strandfastighet planerar vi radhus i bostadsrättsform med generösa tomter. Husen har naturnära läge med sjöutsikt. I området finns flertalet förskolor samt en grundskola, vilket förenklar vardagen för barnfamiljer. Kommunikationerna är goda, med buss inom gångavstånd.

ADRESS

Hemmestatorpsvägen

OMRÅDE

Hemmesta, Värmdö

ANTAL BOSTÄDER

25

STORLEK

130 kvm

TOTAL BOA

3 225 kvm

STATUS

Detaljplaneprocess



Lindholmen

Intill Lindholmens station utvecklar vi en klassisk kvartersstad med modern och blandad bebyggelse. Här planeras både radhus och lägenheter, för människor i livets olika faser.

ADRESS
Lindholmsvägen

OMRÅDE
Lindholmen, Vallentuna

ANTAL BOSTÄDER
50

STORLEK
50-70 kvm

TOTAL BOA
2 930 kvm

STATUS
Detaljplaneprocess



Österåker

Intill Österåkers golfklubb planerar vi en blandad bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus. Projektet riktar sig till en aktiv och hälsomedveten målgrupp i olika åldrar. De kommande bostäderna ligger i närheten av handelsområde och har goda kommunikationsmöjligheter via Roslagsbanan.

ADRESS
Hagbyvägen

OMRÅDE
Österåkers GK, Åkersberga

ANTAL BOSTÄDER
100

STORLEK
110-160 kvm

TOTAL BOA
15 000 kvm

STATUS
Råmark



Ljugarn

I vackra Ljugarn på Gotlands östkust är vi med och utvecklar småhus med generösa tomter. Husen kommer ha ett strålande läge i klassisk sommarmiljö, med närhet till havet.

ADRESS
Burgvägen

OMRÅDE
Ljugarn, Gotland

ANTAL BOSTÄDER
12

STORLEK
200 kvm

TOTAL BOA
2 200 kvm

STATUS
Råmark



Alunda

I en fantastisk, kustnära miljö med närhet till Uppsala skapar vi en framtida småstad med blandad bebyggelse. Utöver bostäder planerar vi även förskola och äldreboende.

ADRESS

Skyndelvägen

OMRÅDE

Alunda, Österhammar kommun

ANTAL BOSTÄDER

60-70

STORLEK

100-150 kvm

TOTAL BOA

7 500 kvm

STATUS

Positivt planbesked, detaljplane-
arbete ska påbörjas



Alléplan

Som en del av nya Trollbäckens centrum planerar vi moderna bostäder i olika storlekar. Trollbäcken är ett populärt område i Tyresö med mycket goda kommunikationer och närhet till både stad och natur.

ADRESS

Vendelsövägen

OMRÅDE

Trollbäcken centrum, Tyresö

ANTAL BOSTÄDER

70

STORLEK

30-100 kvm

TOTAL BOA

5 000 kvm

STATUS

Handelsfastighet



Stenby Park

Varmt välkommen till vackra Stenby, strax utanför Eskilstuna. Här har vi tillsammans med Signum Fastigheter tagit fram ett projekt med byggrätter för vård och bostäder samt ca 60 radhus i modern design och storlekar som passar en stor målgrupp.

ADRESS
Bränstengången

OMRÅDE
Eskilstuna

ANTAL BOSTÄDER
62

STORLEK
64-132 kvm

TOTAL BOA
13 500 kvm

STATUS
Inflyttning pågår



Referensprojekt

PROJEKT	OMRÅDE	BOSTÄDER	BOA	ÅR
OPAL	SOLLENTUNA	14	1 400 kvm	2021
ORANGERIET	NACKA	26	4 316 kvm	2020
PANORAMA	SUNDBYBERG	22	2 562 kvm	2018
AKLEJA	SOLLENTUNA	18	1 662 kvm	2017
SLOTTSVILLAN	BROMMA	16	2 048 kvm	2017
VÄBELN	GÄRDET	36	2 896 kvm	2017
NACKA KVARN	NACKA	133	11 490 kvm	2016
PIPLÄRKAN	ÖSTERMALM	9	650 kvm	2016
VIGGBYHOLM	TÄBY	240	8 896 kvm	2016
SALTSJÖTERRASSEN	NACKA	22	2 209 kvm	2015
SANDBERGET	VASASTAN	23	1 259 kvm	2015
SLOTTSALLÉN	BROMMA	73	7 099 kvm	2015



Opal

I Häggvik, Sollentuna har vi utvecklat parhusbostäder om 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, pendeltågsstation och goda kommunikationer till både Sollentuna centrum och Stockholms innerstad. Projektet är slutfört.



Orangeriet

I Ältadalen, Nacka har vi utvecklat ett kvarter med rymliga radhus i äganderättsform. Radhusen om 166 kvm med 6 rum och kök i tre våningar producerades av Anebyhusgruppen. Husens arkitektur har hämtat inspiration från engelska stadsradhus. Projektet är slutfört.



Panorama

På Ursviks höjd med fri utsikt och strålande solläge har vi utvecklat ett kvarter med parhus och villor. Bostäderna i Panorama har en genomtänkt design, inspirerad av engelskt townhouse och traditionellt nordiskt uttryck med sobra naturnära färger. Projektet är slutfört.



Akleja

Akleja ligger centralt beläget i populära Törnaskogen med närhet till såväl kommunikationer, service, skolor och barnomsorg som till vacker natur och friluftsliv. Husen präglas av smart och genomtänkt arkitektur i gotländsk stil, generös takhöjd och en känsla av rymd utöver det vanliga. På den härliga uteplatsen med egen tomt finns plats för både lek och umgänge. Projektet är slutfört.



Slottsvillan

Mitt i slottsparken intill Ulfunda Slott har ALM Equity utvecklat 8 vackra slottsvillor med totalt 16 bostadsrättshusen. Parhusen består av tre våningar om 127 kvm. Husen är signerade det välrenommerade arkitektkontoret Brunberg & Forshed och bjuder på fina materialval, väl genomtänkt planlösning och ett spännande uttryck. Serafim Fastigheter var investerare i projektet. Projektet är slutfört.



Väbelen

På omtyckta Gärdet har det utvecklats ett tegelhus utöver det vanliga. Balkonger med milsvid utsikt, walk-in closets, orangeri, lummig takträdgård, och påkostad vinkällare. Projektet genomfördes av Patriam där Serafim Fastigheter var en av investerarna. Projektet är slutfört.



Nacka Kvarn

På Kvarnholmen i Nacka har 150 nya bostäder skapats i form av lägenheter och stadsradhus. Ett attraktivt område med sjöutsikt och goda kommunikationsmöjligheter. Projektet drevs av projektutvecklaren Magnus Öhman med Serafim Fastigheter som medfinansier.



Piplärkan

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



Viggbyholm

Invid Viggby ängar i Viggbyholm har det utvecklats ett nytt bostadskvarter med omkring 240 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer samt närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan.

Projektet drevs av projektutvecklaren Aros bostad med Serafim Fastigheter som medfinansier och är idag slutfört.



Saltsjöterrassen

Med ett fantastiskt läge vid vattnet ligger tidigare Gomanhuset, en fastighet som omvandlats från fabrikskhus till ett exklusivt bostadshus med storslagen sjöutsikt över Djurgården och Stockholms inlopp. Projektet genomfördes av Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB med Serafim Fastigheter som en av investerarna.



Sandberget

Sandberget är en vacker bostadsfastighet på bästa läge på Norrmalm. Här har Serafim Fastigheter genomfört en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Fastigheten innehåller 23 lägenheter, alla med karaktäristiska drag från sekelskiftet så som högt i tak och stora fönsterpartier.



Slottsallén

Mitt i slottsparken intill Ulfunda Slott står 73 bostadsrättsradhus i tre etapper ritade av Sandell Sandbergs arkitekter, under ledning av arkitekten Thomas Sandell. Projektet genomfördes av ALM Equity med Serafim Fastigheter som en av investerarna.

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 & PARTNER



ERIK KARLANDER
PARTNER



MÅRTEN MÖRK
CFO



GUSTAV LINDEGREN
KOMMERSIELL FÖRVALTARE



ALEXANDER PALMQVIST
TRANSAKTIONSANSVARIG



SERGIU LOHAN
ANALYTIKER



MAGNUS MALM
ARKITEKT

Förvaltningsberättelse | Koncernen

Detta är Serafim

Serafim Fastigheter AB bildades under 2009 och är moderbolag i Serafim Fastighetskoncernen (benämns 'Serafim' och 'Koncernen'). Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen. Verksamheten startade under 2011 då ett par investeringar genomfördes i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. Bolaget gjorde sina första egna bostadsprojekt under 2013 där en hyresfastighet i Stockholm förvärvades och en ombildning till bostadsrätter genomfördes.

Serafim bedriver verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Bolaget arbetar inom Stockholms Län och Mälardalen samt på Gotland. Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Bostadsprojekten skapas genom förvärv av råmark där bolaget driver detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter.

Serafim arbetar både med eget kapital och med externt kapital. Det externa kapitalet kommer från bank och genom aktieförsäljning till nya delägare. Inom affärsbenet bostäder arbetar Serafim vanligen i joint venture med andra aktörer. Inom affärsbenet förvaltning äger bolaget fastigheter själva men bjuder även in nya delägare i vissa strukturer innehållandes förvaltningsfastigheter.

Affärsidé

Genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter skapar vi långsiktig tillväxt och värdeökning.

Serafim Fastigheter verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri. Bolaget utvecklar även bostäder för normalinkomsttagaren genom att kontrollera hela värdekedjan – från råmark till nyckelfärdiga bostäder.

Verksamhetens fokus

Bolaget består av två verksamhetsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling.

Bolagets inriktning inom fastighetsförvaltning är främst att aktivt förvalta och utveckla lager- och lättindustrifastigheter i Stockholms Län. Avsikten är att öka kassaflöden, genomföra värdeskapande aktiviteter på fastigheterna och tillsammans med hyresgästerna. Bolaget förvärvar både fastigheter med få hyresgäster och med långa hyresavtal som anses mer lättförvaltade samt fastigheter med utvecklingspotential där

värde kan ökas genom aktivt arbete såsom att hyra ut vakan-
ta ytor eller omförhandling av hyror.

Inom verksamheten bostadsprojekt utvecklas bostadsbyggrätter från råmark i tillväxtkommuner inom för närvarande Stockholms Län. Inom bostadsbenet investerar även Serafim Fastigheter i andra bostadsutvecklares projekt. I dessa fall är det ofta bostadsutvecklaren som driver projektet och Serafim är med som extern investerare och kan även fungera som rådgivare i processerna.

Bolagets verksamhet genomsyras av ett engagerat team med en värdegrund som bygger på tre grundstenar:

- Att skapa och utveckla relationer med bolagets alla samarbetspartners, kommuner och hyresgäster samt bostadsköpare.
- Att alltid eftersträva hög kvalitet i alla led genom kravställande, hög personlig kompetens hos medarbetarna samt stort engagemang.
- Att bolagets processer och verksamhet genomsyras av stort affärsfokus. Bolagets medarbetare strävar efter att alltid se möjligheter och utveckling i de affärer som görs.

Mål för verksamheten

Målen för 2022 är att förvärva fler fastigheter i attraktiva lägen samt att arbeta med utveckling av våra nuvarande fastigheter genom aktiva förvaltningsinsatser. Inom bostadsutvecklingen är målet att ta våra planprojekt vidare i utvecklingen för att nå färdiga bostadsbyggrätter.

Verksamhet och organisation

Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 360 000 tkr (375 298) samt äger andelar i intresseföretag om 29 615 tkr (22 868). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 15 fastigheter (16) där överskottsgraden uppgår till 74% (79%). Serafims fastighetsportfölj består av fastigheter som ägs helt i egen balansräkning samt fastigheter i fem investeringsstrukturer tillsammans med investerare. Av dessa fem investeringsstrukturer konsolideras fyra mot föregående år tre. Verksamheten är i stort uppdelad i två affärsben, förvaltningsfastigheter genom aktivt ägande och bostäder utifrån projektutveckling.

På huvudkontoret som är beläget i Stockholm finns koncerngemensamma funktioner vilka utgörs av Transaktion, Förvaltning, Affärsutveckling, Ekonomi samt Finansiering.

Serafims företagsledning består av två personer, verkställande direktör Rickard Jacobsson och partner Erik Karlander.

Bolaget söker per årsskiftet en CFO. Organisationen i sin helhet besitter både bred och detaljerad kunskap inom transaktion, finansiering, förvaltning, projektutveckling, upphandling, kalkyl, projektgenomförande samt marknad och kundhantering. Bolaget och medarbetarna arbetar med konsulter i vissa specifika skeden och funktioner exempelvis uthyrare, arkitekter, legala rådgivare, mäklare mm. En stor del av bolagets ekonomiska funktion är outsourcad till ekonomibyrå.

Byggnation

Bolaget genomför hyresgästanpassningar i förvaltningsfastigheter och nybyggnation inom segmentet lättindustri. Vid byggnation, både nyproduktion och hyresgästanpassningar, projekterar och upphandlar bolaget alla entreprenader, oftast på totalentreprenad. Bolaget utvärderar kontinuerligt de entreprenörer som upphandlas framför allt efter ekonomisk styrka, genomförbarhetsförmåga, resursmöjlighet, miljöfokus, referenser och ägarkonstellation.

Bolaget bygger ej egna bostäder utan allierar sig i sådana projekt med partners vars kärnverksamhet är bostadsproduktion.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen av fastigheterna sker både in-house och av upphandlade leverantörer och samarbetspartners. Ekonomisk förvaltning sker av extern leverantör. Uthyrning manageras huvudsakligen inom organisationen men där externa uthyrare används som komplement. Teknisk förvaltning, driftoptimering och tillsyn samt hyresgästdialog styrs internt med stöd från konsult.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av 8 st. fastigheter gjordes under året:

- Fastigheten Gasellen 4 i Södertälje. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 1 700 kvm och med en tomt om ca 4 500 kvm.

- Fastigheterna Oxen 2 och 3 i Moraberg i Södertälje. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 2 500 kvm och med en tomt om ca 3 600 kvm.

- Fastigheten Vik 1:72 i Upplands Väsby med en uthyrbar area om 1 300 kvm.

- Fastigheterna Vik 1:70 och 1:77 i Upplands Väsby med en uthyrbar area om 900 kvm.

- Fastigheten Tyresö Kumla 69:3 i Tyresö kommun, en fastighet i Trollbäcken centrum innehållandes två hyresgäster där Serafim tillsammans med säljaren i ett 50/50 ägande JV ska utveckla bostäder genom detaljplaneprocess.

- Bindande avtal för att förvärva del av fastigheten Ardre Botvalde 2:1, råmark på Gotlands östra del i orten Ljugarn, har ingåtts och handpenning betalats. Fastigheten tillträds under 2022. Här avser vi att driva detaljplan för bostadsändamål.

Serafim Fastigheter AB har under 2021 förvärvat 120 preferensaktier i SF Struktur 1 AB från Serafim Office Management Invest AB.

Avyttring av följande fastigheter gjordes under året:

- Fastigheterna Tillverkaren 3 och Skonerten 3 i Södertälje, Rosersberg 9:11 i Sigtuna, Guldfisken 1 och Elfenbenet 2 i Sollentuna, Vik 1:71 – 73 och 1:75 i Upplands Väsby samt Mariedal 1:3 i Botkyrka kommun, frånträdde den 21 december 2021. Detta gjordes dels genom köparrevers. Reversen löstes den 28 januari 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under inledningen av 2022 har fastigheten Åkerkullan 2 i Södertälje förvärvats. Fastigheten är inom segmentet lager och lättindustri och har en uthyrbar area om ca 2 000 kvm.

Under inledningen av 2022 har följande fastigheter paketerats och avyttrats: Bensinen 7 i Täby, Elfenbenet 1 i Sollentuna, Hammarby-Smedby 1:433 i Upplands Väsby, Gasellen 4 och Oxen 2 och 3 samt Skonerten 3 i Södertälje.

Köpeskillingen för avyttrade enheter uppgick till ca 153 mkr och det koncernmässiga resultatet till ca 50 mkr. Köpeskillingen erhöles kontant.

Koncernen | Resultat och ställning

Flerårsöversikt koncernen	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01
NYCKELTAL	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Belopp i tkr (där inget annat anges)</i>			
Resultat			
Intäkter	26 808	16 055	3 111
Driftnetto	19 956	12 716	2 649
Resultat före värdeförändringar och skatt	-8 993	5 225	22 008
Andel av intresseföretags resultat	259	8 071	-
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	63 469	32 409	-
Resultat före skatt	54 476	37 634	22 008
Periodens resultat	47 351	30 074	21 633
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheter	360 000	375 298	30 823
Räntebärande skulder	247 042	262 135	147 428
Eget kapital	293 657	204 587	115 487
Balansomslutning	612 336	496 037	280 246
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Antal fastigheter	15	16	12
Överskottsgrad på balansdagen, %	74%	79%	85%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	6%	3%	9%
Totalavkastning totalt bestånd, %	14%	9%	1%
Finansrelaterade uppgifter			
Avkastning på eget kapital, %	16%	15%	19%
Soliditet, %	48%	41%	41%
Belåningsgrad, %	35%	45%	41%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	45%	51%	29%
Per aktie			
Eget kapital per aktie	2 917	2 046	1 155
Resultat per aktie, kr	470	301	216
Antal aktier, tusental	101	100	100

Möjligheter och risker

Som en koncern inom fastighetssektorn är Serafim exponerat mot en rad operationella så som finansiella risker. Genom att erhålla en god förståelse, genom grundlig analys, för vilka riskerna är, dess omfattning samt dess inverkan på verksamheten har vi möjligheten att minimera dessa i verksamhetens drift.

HYRESINTÄKTER OCH UTVECKLINGEN PÅ HYRESMARKNADEN

Serafims totala omsättning består i princip uteslutande av hyresintäkter, varpå hyresmarknadens utveckling är en stor risk likväl som en lika stor möjlighet. Fortsatt tillväxt på hyresmarknaden med låga vakansgrader skulle innebära ökade hyresnivåer vid omförhandling samtidigt som inbörden av många utgående hyresavtal skulle kunna leda till en ovisshet gällande koncernens intjäningsförmåga. Någon-ting som skulle kunna leda till en sämre förhandlingsposition. Serafim äger och förvaltar fastigheter inom Storstockholm där hyresmarknaden har utvecklats väl de senaste åren.

Serafim Fastigheter ägde vid årsskiftet fastigheter i flera olika kommuner inom Storstockholm vilket innebär en geografisk diversifiering så väl som en naturlig riskspridning. Serafim konstaterar att de kommuner där fastigheterna är belägna haft en god utveckling i förhållande till genomsnittet i Sverige senaste åren.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beträffande koncernens driftskostnader så innehåller i regel hyresavtalen bestämmelser om att hyresgästerna själva står för sina respektive driftskostnader antingen genom egna abonnemang eller genom att Serafim vidaredebiterar kostnaderna. Sådan vidaredebitering sker oftast genom att beräkna en lokals andel av totala kostnader.

I samband med eventuella vakanser påverkas bolagets intjäningsförmåga inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av ökade driftskostnader då den vakanta lokalens andel av fastighetens totala kostnader inte kan vidaredebiteras, utan bärs av det fastighetsägande bolaget.

TRANSAKTIONSRIKTER

Serafim sonderar kontinuerligt marknaden efter möjliga transaktioner, förvärv så som försäljningar. Vid ett förvärv utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresintäkter, tekniska brister och miljöförhållanden. Ytterligare risker så som skatter och juridiska tvister tillkommer då majoriteten av förvärven görs genom förvärv av ett fastighets-ägande aktiebolag. Risker som hyresavtalens giltighet, gjorda myndighetsbesiktningar och avsaknad av rättsliga tvister adresseras oftast genom att säljaren ställer ut garantier till köparen.

Dessa garantier förväntas en säljare av ett fastighetsbolag ställa ut då de i mångt och mycket ämnar underlätta köparens undersökningsplikt. Normalt är att garantierna är begränsade i tid.

En överhängande del av arbetet i samband med förvärv sker internt då Serafim bedömer att bolaget innehar god kompetens och erfarenhet att utvärdera riskerna samt att utforma och bedöma de garantier som avtalas. Serafim anlitar extern kompetens i de fall den interna kompetensen och erfarenheten inte bedöms som tillräcklig. Exempel är fall av svårbedömda skatterisker eller teknisk besiktning av fastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRING I FASTIGHETER

Fastigheternas värdeförändring är inte en risk som påverkar koncernens intjäningsförmåga eller kassaflöde. Denna risk är i stället central för värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt för efterlevnaden av de finansieringsvillkoren kopplade till finansieringsavtalen som Serafim har med de flesta av långivarna.

Som grund till fastigheternas verkliga värde ligger externa värderingar utförda av oberoende ackrediterat värderingsinstitut.

Då Serafim redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde innebär det att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvaras av dess bedömda marknadsvärde. Negativa så som positiva värdeförändringar på en fastighet inverkar således negativt alternativt positivt på bolagets resultat- och balansräkning.

Värdet på en fastighet är beroende av många faktorer. Delar som påverkar är dels fastighetens underliggande kassaflöde, dess geografiska läge, användningsområde samt de lokala marknadsförutsättningarna. En fastighetvärdering utgår ifrån vad en tredje part är villig att betala för fastigheten vid värderingstidpunkten.

Antalet hyresgäster samt fastigheternas geografiska spridning inom Storstockholm verkar för att minska riskerna men även antalet fastigheter i sig bidrar till en riskspridning då en negativ värdeförändring av en fastighet kan motverkas av en positiv värdeförändring i en annan.

ORGANISATORISKA RISKER SAMT ÖVRIGA OPERATIONELLA RISKER

Organisationen inom Serafim består av få medarbetare. Det innebär att beroendet av enskilda medarbetare, dess kunskap och erfarenhet är hög. Skulle någon som betraktas som nyckelperson lämna sin anställning skulle det märkas och Serafim skulle kunna påverkas negativt. Ett sätt att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare är att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och incitamentsprogram.

Bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller direkta oegentligheter kan påverka Serafim negativt. Serafim arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa rutiner för att höja säkerheten och sidomanskontrollen.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Serafim påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighets-

skatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Vilket är en risk som begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor.

I det fall annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning ändras i framtiden kan det innebära en negativ inverkan på Serafims verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK

Serafim bedriver idag ingen verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Utgångspunkten enligt gällande miljölagstiftning är att verksamhetsutövaren bär ansvaret, vilket innebär Serafims hyresgäster

I det fall verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet finns det risk för så kallat subsidiärt ansvar. Att den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna hålls ansvarig. Det innebär risk för att krav, under vissa speciella förutsättningar, kan riktas mot Serafim för sanering eller efterbehandling.

I samband med förvärv genomförs därav i regel en analys av eventuella risker kopplat till miljö. Per idag finns inga miljökrav riktade mot något av bolagen som ingår i koncernen.

FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. I riskfunktionen ingår att identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker.

Koncernen är framför allt exponerad för förändringar i räntor samt att vid varje given tidpunkt ha säkrat tillgång till kapital för fortsatt expansion.

För närmare beskrivning av koncernens finansiella riskhantering hänvisas till avsnittet Finansiell riskhantering, not 3 bland tilläggsupplysningarna.

Ägarförhållanden

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, RJA Fastighetsinvest AB med 5 000 stamaktier, Serafimgruppen AB med 600 st. preferensaktier, Fasthem Stockholm AB med 40 st. preferensaktier samt Erik Karlander Invest AB med 35 st. preferensaktier.

Miljöpåverkan

Serafim strävar efter att verksamheten ska ha ett tydligt miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck vid valet av de leverantörer som Serafim arbetar med.

Förslag till resultatdisposition vid 2022 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2021-12-31 disponeras enligt nedan.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (KR)

Överkursfond	67 499 325
Balanserat resultat	52 941 027
Årets resultat	903 904
Fria vinstmedel	121 344 256
Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	4 218 750
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	92 125 506
Totalt	121 344 256

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2021 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till Koncernens och Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

I övrigt hänvisas till denna finansiella rapport med noter.

Koncernen | Rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Intäkter		26 808	16 055
Driftskostnader	6	-6 853	-3 339
Driftsnetto		19 956	12 716
Intäkter exploateringsfastigheter		-	76 578
Kostnader exploateringsfastigheter		-	-71 270
Resultat exploateringsfastigheter		-	5 308
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,8,9	-24 201	-26 084
Övriga rörelseintäkter	7	2 965	2 788
Finansiella intäkter	11	2 057	8 989
Finansiella kostnader	11	-10 028	-6 563
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag	16	259	8 071
Resultat före värdeförändringar och skatt		-8 993	5 225
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	20 056	1 107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	43 413	31 302
Värdeförändringar		63 469	32 409
Resultat före skatt		54 476	37 634
Uppskjuten inkomstskatt	12	-5 672	-6 764
Aktuell inkomstskatt	12	-1 454	-796
Årets resultat		47 351	30 074
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		36 993	28 321
Innehav utan bestämmande inflytande		10 358	1 751

Koncernen | Rapport över övrigt totalresultat

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat		47 351	30 074
Övrigt totalresultat för året:		0	0
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		47 351	30 073
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		36 993	28 321
Innehav utan bestämmande inflytande		10 358	1 751

Koncernen | Balansräkningar

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	360 000	375 298
Inventarier, verktyg och installationer	13	-	40
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	29 615	22 868
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	19	5 834	1 017
Uppskjutna skattefordringar	12	-	-
Summa anläggningstillgångar		400 450	404 222
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	79 343	9 986
Pågående arbete		1 080	1 130
Kundfordringar	17,19	12 564	3 790
Övriga fordringar	18,19	95 204	7 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	14 759	18 389
Likvida medel	21	8 936	50 539
Summa omsättningstillgångar		211 886	91 814
SUMMA TILLGÅNGAR		612 336	496 036

Koncernen | Balansräkningar, forts.

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	22	101	100
Övrigt tillskjutet kapital		67 499	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		113 992	104 851
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		181 592	104 951
Innehav utan bestämmande inflytande		112 065	99 636
Summa eget kapital		293 657	204 587
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning - långfristig	3,19,23	131 486	73 698
Övriga långfristiga skulder	3,19,23	31 752	12 364
Skulder till koncernföretag - långfristig	3,19,23	–	88 073
Uppskjutna skatteskulder	12	12 552	6 991
Summa långfristiga skulder		175 790	181 126
Kortfristiga skulder			
Upplåning - kortfristig	3,19,23	20 440	88 000
Leverantörsskulder	19	9 196	1 257
Aktuella skatteskulder	12	2 780	2 150
Övriga kortfristiga skulder	19,24	10 271	3 566
Skulder till koncernföretag - kortfristig	3,19,23	83 896	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,25	16 306	15 349
Summa kortfristiga skulder		142 889	110 323
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		612 336	496 036

Koncernen | Rapport över förändringar i eget kapital

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE					
Belopp i TKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2020-01-01	100	-	76 531	38 856	115 487
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat			28 321	1 751	30 073
Övrigt totalresultat			-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	28 321	1 751	30 073
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning				-30 362	-30 362
Erhållna aktieägartillskott				89 390	89 390
Summa Transaktioner med aktieägare	-	-	-	59 028	59 028
Utgående balans per 2020-12-31	100	-	104 851	99 636	204 587
Ingående balans per 2021-01-01	100	-	104 851	99 636	204 587
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat	-		36 993	10 358	47 351
Övrigt totalresultat	-		-	-	-
Summa Totalresultat	-		36 993	10 358	47 351
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Kvittningsemission	1	67 499	-	-	67 499
Förvärv av verksamheter				22 416	22 416
Övrigt	-	-	-4 989	0	-4 989
Utdelning	-	-	-22 800	-20 409	-43 209
Summa Transaktioner med aktieägare	1	67 499	-27 853	2 072	41 719
Utgående balans per 2021-12-31	101	67 499	113 992	112 065	293 657

Koncernen | Rapport över kassaflöden

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		54 476	35 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Marknadsvärde fastigheter		-43 413	-31 302
- Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-20 056	
- Övriga poster ej kassapåverkande		3 749	-
Erhållen ränta		-	1 039
Erlagd ränta		-	-5 277
Betald skatt		-647	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 891	-332
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		2 989	54 673
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-23 474	18 330
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		39 696	-29 807
Summa förändringar i rörelsekapital		19 211	43 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 320	42 864
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	31	-80 445	-136 389
Avyttring av dotterbolag	31	50 808	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 363	-31 363
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Investering i långfristig fordran		-4 817	-775
Investering i intresseföretag		-6 747	-22 824
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-82 564	-191 351

Koncernen | Rapport över kassaflöden, forts

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Aktieägartillskott minoritet			89 390
Förändring av checkräkningskredit			-
Upptagna lån	31	176 935	93 028
Amortering av lån	31	-106 084	-49 800
Utdelning till minoritetsägare		-20 409	-30 362
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-22 800	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 642	102 256
Periodens kassaflöde		-41 602	-46 231
Likvida medel vid periodens början		50 539	96 770
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid periodens slut		8 936	50 539

Moderbolaget | Resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	30	3 083	61
Övriga rörelseintäkter	7	67	93
Summa rörelseintäkter		3 150	154
Råvaror och förnödenheter		0	-154
Övriga externa kostnader	8,9,29	-20 677	-17 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	-
Rörelseresultat		-17 527	-17 308
Resultat från andelar i koncernföretag	11	21 657	19 529
Resultat från andelar i intresseföretag	11	750	8 071
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	11	-5 509	7 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	780	1 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 978	-3 695
Resultat från finansiella poster		13 701	33 248
Mottagna koncernbidrag		4 730	3 336
Lämnade koncernbidrag		-	-
Summa bokslutsdispositioner		4 730	3 336
Resultat före skatt		904	19 275
Aktuell inkomstskatt	12	-	-
Årets resultat		904	19 275

Moderbolaget | Rapport över övrigt totalresultat

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat		904	19 275
Övrigt totalresultat för året:		0	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		0	-
Summa totalresultat för året		904	19 275

Moderbolaget | Balansräkning

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	83 503	84 517
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	16 368	17 888
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5 000	5 000
Fordringar hos koncernföretag	19	6 200	-
Andra långfristiga fordringar	19	-	164
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 071	107 569
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning	19	573	274
Kundfordringar	19	-	42
Fordringar hos koncernföretag	19	134 710	109 395
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	-	-
Övriga fordringar	18,19	6 350	5 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,20	13 107	9 504
Kassa och bank	19,21	1 235	17 600
Summa omsättningstillgångar		155 975	142 345
SUMMA TILLGÅNGAR		267 046	249 914

Moderbolaget | Balansräkning, forts.

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		101	100
Fritt eget kapital	29		
Överkursfond		67 499	-
Balanserad vinst eller förlust		52 941	56 466
Årets resultat		904	19 275
Summa eget kapital		121 445	75 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19,31	-	88 073
Övriga långfristiga skulder	19,31	-	6 900
Summa långfristiga skulder		0	94 973
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	8 476	71
Skulder till koncernföretag	19,31	131 339	76 978
Övriga skulder	19	3 400	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 386	2 052
Summa kortfristiga skulder		145 601	79 101
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		267 046	249 914

Moderbolaget | Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TKR	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2020-01-01	100		37 254	19 212	56 566
Omföring resultat föregående år			19 212	-19 212	-
Årets resultat				19 275	19 275
Summa Totalresultat	100		56 466	19 275	75 841
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission					-
Pågående nyemission					-
Erhållna aktieägartillskott					-
Summa Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2020-12-31	100	-	56 466	19 275	75 841
Ingående balans per 2021-01-01	100	-	56 466	19 275	75 841
Omföring resultat föregående år			19 275	-19 275	-
Årets resultat				904	904
Summa Totalresultat	100	-	75 741	904	76 745
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Kvittningsemission	1	67 499	-	-	67 500
Minskning av aktiekapital					-
Justering av erhållet aktieägartillskott					-
Erhållna aktieägartillskott					-
Utdelning			-22 800		-22 800
Summa Transaktioner med aktieägare	1	67 499	-22 800	-	44 700
Utgående balans per 2021-12-31	101	67 499	52 941	904	121 445

Moderbolaget | Rapport över kassaflöden

Belopp i TKR	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-17 527	-17 309
Realisationsresultat koncernföretag		-	4 293
Erhållen ränta		1 964	1 393
Erlagd ränta		-3 956	-4 657
Erhållen utdelning		25 667	8 407
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 149	-7 873
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning pågående arbete		-298	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-24 107	-51 199
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-6 357	16 238
Summa förändringar i rörelsekapital		-30 779	-34 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 631	-42 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-8 373	-13 874
Avyttring av dotterföretag		139	-
Utdelning från intresseföretag		1 520	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella tillgångar		-6 220	4 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 935	-9 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Moderföretag amorteringar		-	-18 476
Moderföretag upptagna lån		40 000	15 323
Övriga lån amorteringar		-	-5 700
Övriga lån upptagna lån		4 000	2 500
Dotterföretag amorteringar		-	-23 276
Dotterföretag upptagna lån		-	57 446
Utdelning		-22 800	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 200	27 818
Periodens kassaflöde		-16 365	-24 537
Likvida medel vid periodens början		17 600	42 137
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid periodens slut		1 235	17 600

Noter

NOT 1 | ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Serafim Fastigheter AB ("Serafim"), organisationsnummer 556791-0921 och dess dotterföretag. Serafim bedriver verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostäder. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 12, 111 35 Stockholm. Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning.

Serafim Fastigheter AB ('Serafim Fastigheter-koncernen' eller 'Koncernen') upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), som antagits av EU.

NOT 2 | SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen och Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter, vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipsavsnitt.

NYA OCH UPPDATERADE IFRS SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2021 OCH SENARE

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2021. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS SOM TILLÄMPAS FRÅN 2022

Det finns inte några nya eller ändrade IFRS som kommer få någon effekt på Serafim Fastigheters redovisning.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.2 KONCERNREDOVISNING

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget

och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av Koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill.

INTRESSEFÖRETAG

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av t.ex. förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen vid förvärvstidpunkten. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten (d.v.s. i de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där de förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet). En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförliga utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärvsmetoden ska användas för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom

eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. För Serafim innebär IFRS 3 att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag eliminerar. Redovisningsprinciperna för dotterbolag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

2.3 INTÄKTSREDOVISNING

Serafims intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter.

Hyresintäkterna redovisas i den perioden som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. De åtaganden som Serafim ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis el och vatten är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästen inte kan påverka valet av leverantör. Den service som tillhandahålls till hyresgästen har bedömts utgöra en integrerad del av hyran och är i förhållande till totala intäkter begränsade. Mot bakgrund av detta redovisas all ersättning som hyra.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyresavtalen medger en reducerad hyra som motsvaras av en högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastighetens verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

INTÄKTER UPPDRAGSAVTAL

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning samt förvaltning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter. Projektledningen omfattar utveckling av fastigheten mot ett fördefinierat mål avseende driftöverskott samt värdeutveckling på fastigheten. Ersättning erhålls kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltning omfattar teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna. Intäkterna redovisas som övrig rörelseintäkt.

INTÄKTER FRÅN FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av mark till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Intäkterna redovisas som intäkter från exploateringsfastigheter. Intäkten redovisas när kunden får kontroll över marken.

RÄNTEINTÄKTER

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.4 DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

DRIFTSKOSTNADER

Serafim Fastigheter-koncernens driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Serafim Fastigheter-koncernens förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

2.5 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl kommersiella ytor, hyresrätter och bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Serafim färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader.

Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning. Förvaltningsfastigheter, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- a | Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
- b | Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
- c | Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- d | Analys av befintliga hyresgäster
- e | Förutsättningarna på kreditmarknaderna
- f | Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar. Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärdet med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader.

Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Serafim Fastigheter-koncernens bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3 (se nedan not 3 om finansiella instrument vilket beskriver värderingsnivåerna och innebörden av dessa). Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Serafim Fastigheter-koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör en exploateringsfastighet eller ett bostadsrättsprojekt. Dessa redovisas i stället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se mer information under not 13.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram till dess att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

2.7 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar består av maskiner och tekniska anläggningar.

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till godo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar på Övriga materiella anläggningstillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.8 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan Andra långfristiga värdepappersinnehav, Andra långfristiga fordringar, likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument.

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och härför avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR

De kategorier som är tillämpliga för Serafims finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Serafims finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och bank samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA SKULDER

Samtliga finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde vid första redovisningstillfället.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

DERIVATINSTRUMENT

Koncernen använder inte derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Säkringsredovisning tillämpas inte.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Detta innebär att Serafim för sina avtalstillgångar och kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas löpande till anskaffningsvärde – eller nettoförsäljningsvärdet om detta är lägre. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se även not 2.3 avseende beskrivning intäktsredovisning.

2.9 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen Driftskostnader.

Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.10 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

2.11 AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.12 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.13 UPPLÅNING

Upplåning (Upplåning från kreditinstitut - långfristig, Övriga långfristiga skulder, Skulder till koncernföretag - långfristig samt Upplåning - kortfristig) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader.

Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över länepperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden.

2.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skattesulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2020-12-31 var skattesatsen: 20,6%

Per balansdagen 2021-12-31 var de beslutade skattesatserna:

- Räkenskapsår som inleds 2022-01-01: 20,6%

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Serafim Fastigheter-koncernen finns huvudsakligen en post där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras skattemässiga värde – men även den uppskjutna skatten på obeskattade reserver.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Vid förändringar i redovisade värden och skattemässiga värden avseende ovan specificerade poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden respektive uppskjutna skattefordran. Förändringen i värde redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

I balansräkningen nettoredo visas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om det är samma motpart (Skattemyndigheten i Sverige), det finns en legal rätt att kvitta fordran mot skuld samt om avsikten finns att kvitta skattefordran och skatteskuld. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredo visade.

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA PENSIONS FÖRPLIKTELSE R

Inom koncernen förekommer enbart s.k. avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar Serafim Fastigheter-koncernens avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Serafim Fastigheter-koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Serafim Fastigheter-koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

VINSTANDELS- OCH BONUSPLANER

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

2.16 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Det förekommer inga avsättningar i någon av presenterade perioder.

2.17 EVENTUALFÖRPLIKTELSE R

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.18 LEASING

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld, från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad.

Räntekostnaden för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över leasingkontraktets längd, eller om äganderätten överförs i slutet av leasingperioden, över den kortare av tillgångens ekonomiska livslängd och leasingkontraktets längd.

Tillgångar och skulder hänförliga till leasing värderas initialt till verkligt värde.

Leasingskulden inkluderar nuvärdet av följande betalningar:

- Löpande fasta betalningar
- Rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris
- Köpoption om det är rimligt säkert att denna möjlighet kommer att utnyttjas
- Belopp som är förväntade att betalas ut enligt ett åtagande om restvärdesgaranti

Framtida betalningar är diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta, eller då denna inte enkelt kan fastställas, koncernens marginella låneränta för en motsvarande tillgång med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde och omfattar följande:

- Den summa leasingskulden ursprungligen värderats till
- Leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatum för kontraktet, ex första förhöjd avgift
- Direkta kostnader och återställningskostnader

Den efterföljande värderingen av nyttjanderättstillgången följer vad som anges i avsnitt 2.7 Materiella anläggningstillgångar.

TILLÄMPNING AV PRAKTISKA UNDANTAG

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Betalningar hänförliga till korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen.

Korttidskontrakt avser kontrakt med en leasingperiod om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som de fall där värdet för en leasad tillgång, när den är ny understiger 30 000 SEK.

Mot bakgrund av tillämpningen av det praktiska undantaget redovisar koncernen inte några leasingavtal.

BEDÖMNING AVSEENDE FÖRHYRD KONTORSYTA

I och med att kostnaden för nyttjande av kontorsyta är helt rörlig och baseras på antal årsanställda och att det inte finns några andra avgifter som enligt IFRS 16 ska inkluderas i värderingen av leasingskulden samt att det inte bedöms sannolikt att Serafim kommer att fortsätta nyttja lokalerna efter att det faktiska hyresavtalet löpt ut 2021-12-31 är vår bedömning att ingen leasingskuld, och, och därmed inte heller någon nyttjanderättstillgång, ska redovisas i balansräkningen i SF avseende nyttjandet av kontorsytor. Kostnaderna redovisas i stället löpande i resultatet.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut fastigheter och lokaler till sina kunder via leasingavtal. Dessa avtal klassificeras antingen som operationella eller finansiella leasingavtal i enlighet med IFRS 16.

Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången. Vid ett finansiellt leasingavtal har koncernens kund övertagit de förmåner och risker som är förknippade med ägandet eller nyttjanderätten och det likställs då med ett avbetalningsköp.

I de fall bedömning skett att leasingavtalet är ett s.k. operationellt leasingavtal bibehåller koncernen den uthyrda tillgången i balansräkningen. Se avsnitt 2.3 om Intäktsredovisning för en beskrivning av koncernens intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter.

I de fall avtalet bedömts utgöra ett finansiellt leasingavtal tas den materiella anläggningstillgången eller nyttjanderättstill-

gången bort från balansräkningen vid inledningsdatum av kontraktet. En lång- respektive kortfristig finansiell fordran redovisas vid ingången av avtalet mot kund och en motsvarande intäkt redovisas. I takt med att inbetalningar sker från kund redovisas en amortering av fordran. Ränteintäkten för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden.

Fordran redovisas inledningsvis till ett belopp som motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet. Nettoinvesteringen utgörs av alla framtida betalningar av fasta avgifter och rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris, diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta.

Serafim gör bedömningen att det under rapportperioden endast finns operationella leasingavtal.

2.19 NEDSKRIVNINGAR

Vissa tillgångar såsom materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter), exploaterings- och projektfastigheter och pågående arbete bostadsrätter omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 Nedskrivningar. När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planenliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

2.20 UTDELNINGAR

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare. Utdelningar kommer att föreslås inför 2022 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2021.

2.21 REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar i intresseföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från intresseföretag.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

LEASINGAVTAL

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA GARANTIAVTAL

Reglerna om finansiella garantiavtal har ej tillämpats avseende garantiavtal till förmån för dotterföretag. I stället redovisas dessa i enlighet med IAS 37 och innebär att redovisning sker som eventalförpliktelse.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d.v.s. som bokslutsdisposition.

2.23 DEFINITIONER AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt dividerat med utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen på eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, %

Externa räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde och till exploateringsfastigheternas bokförda värde. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomt-rättsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

FASTIGHET, ST

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

LIKVIDA MEDEL

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

SKULDSÄTTNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder justerat för likvida medel dividerat med räntebärande skulder justerat för likvida medel plus eget kapital. Anges för att belysa hur stor andel av verksamheten som är finansierad via externa medel kontra eget kapital.

SOLIDITET, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

TOTALAVKASTNING TOTALT BESTÅND, %

Summan av driftnetto och värdeförändring i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

NOT 3 | FINANSIELL RISKHANTERING

Serafim Fastigheter-koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk/finansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet p.g.a. finansiella risker.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens ekonomifunktion och verkställande direktör. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund

av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKE. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prISRISKE.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning från seniorbanker. Koncernen har generellt valt upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget valt att inte möta denna risk med räntederivat.

Koncernen har inga väsentliga räntebärande tillgångar.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTERISK

Koncernen har ca 145 mkr i upplåning från seniorbanker till rörlig ränta. En ränteförändring om +/- 1 % har en effekt om 1,45 mkr på resultatet efter finansnetto.

Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från koncernföretag där räntan är fast och förändringar i marknadsräntor inte ger upphov till ränteförändringar.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust.

Serafim Fastigheter-koncernens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal.

I koncernen är kreditrisken framför allt fördelad på hyresgäster inom ett stort antal branscher och hyran betalas i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Alla externa investerare går igenom en gedigen KYC process och måste godkännas av bankerna innan dessa godkänner ett nytt lån.

Avseende maximal exponering avseende kreditrisk se not 16 och 17.

LIKVIDITETSRIK/FINANSIERINGSRIK

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder såsom banklån och byggkreditiv. Räntebärande skulder är, till största del, upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare och leverantörer.

Moderbolaget Serafim Fastigheter har huvudsakligen räntebärande skulder mot sina ägare. I mindre utsträckning finns räntebärande skulder där motparten är externa investerare.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Koncernen vänder sig mot flera olika svenska banker för att inte stå med risken mot en enskild bank, LTV eller Loan to value ligger generellt under 50% i alla räntebärande lån samt lånen har olika löptider.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Serafim Fastigheter hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Per den 31 december 2021 kommer koncernen ha tillgängliga likvida medel om 8,9 msek.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonterings effekten är oväsentlig. Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande valutakurserna och räntesatserna.

KONCERNEN Belopp i TKR	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2021				
Upplåning från kreditinstitut	19 967	42 275	75 809	23 049
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 240	1 240	3 720	34 232
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 698	-	-	-
Skulder avseende nyttjanderättstillgångar	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	87 876	-	-	-
Leverantörsskulder	9 196	-	-	-
Totalt	121 977	43 515	79 529	57 281
Per 31 december 2020				
Upplåning från kreditinstitut	89 773	36 653	39 148	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	533	1 560	11 385	-
Skulder avseende nyttjanderättstillgångar	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	3 035	3 035	9 105	87 876
Leverantörsskulder	4 061	-	-	-
Totalt	97 402	41 248	59 638	87 876

HANTERING AV KAPITALRISK

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Serafim Fastigheter-koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig Upplåning från kreditinstitut, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning från kreditinstitut i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2021 och 2020 var som följer:

	2021-12-31	2020-12-31
Total räntebärande upplåning	247 042	262 135
Avgår: likvida medel not 20	-8 936	-50 539
Nettoskuld	238 106	211 596
Totalt eget kapital	293 657	204 587
Summa kapital	531 763	416 183
Skuldsättningsgrad	45%	51%

NOT 4 | VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

BEDÖMNING AV VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Väsentliga antaganden är Avkastningskrav, Kalkylränta, Inflation, Vakansgrad samt vilken prognosperiod som används.

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 12.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen har ca 360 mkr i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 1 % har en effekt om 1,45 mkr på resultatet efter finansnetto.

NOT 5 | KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Rörelsens kostnader per kostnadsslag

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader)	-6 853	-3 339
Övriga externa kostnader	-18 359	-13 939
Ersättningar till anställda (Not 9)	-5 841	-12 088
Av- och nedskrivningar (Not 13)	-	-57
	-31 054	-29 423

NOT 6 | DRIFTSKOSTNADER, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Uppvärmningskostnader	-526	-917
Underhållskostnader	-129	-685
Tomträtt/arrende	-	-
Fastighetsskatt	-937	-497
Övriga driftkostnader	-5 260	-1 240
Summa driftkostnader	-6 853	- 3 339

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Uppvärmningskostnader	-16	-232
Underhållskostnader	-4	-173
Tomträtt/arrende	-	-
Fastighetsskatt	-29	-126
Övriga driftkostnader	-165	-313
Summa driftkostnader kr/kvm	-215	-844

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivnings anläggningstillgångar	-	-57
Marknadsföringskostnader	-90	-70
Övriga externa tjänster och kostnader	-16 645	-12 525
Personalkostnader	-5 841	-12 430
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-1 007	-1 002
Övriga kostnader	-617	-
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	-24 201	-26 084

NOT 7 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter från uppdragsavtal	2 965	2 788
Summa övriga rörelseintäkter	2 965	2 788
MODERBOLAGET		
Övrigt		93
Summa övriga rörelseintäkter		93

NOT 8 | LEASINGAVTAL

Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-1 007	-1 090
Summa leasingkostnader	-1 007	-1 090
MODERBOLAGET		
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-	-
Summa leasingkostnader	-	-

NOT 9 | REVISIONSARVODEN

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-1 219	-1 145
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<hr/>		
Summa	-1 219	-1 145

	2021-01-01	2020-01-01
MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
<hr/>		
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-452	-630
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<hr/>		
Summa	-452	-630

NOT 10 | ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL

Ingen ersättning har utgått till styrelsen eller verkställande direktören under räkenskapsåret från moderbolaget år 2021.

I koncernen var personalen anställd i Serafim Intressenter AB år 2021. Verkställande direktören i koncernen tillikamoderföretaget har erhållit ersättning från Serafim Intressenter AB år 2021.

Ersättningar till anställda

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Löner och ersättningar	-3 988	-8 705
Sociala kostnader	-1 316	-2 675
Aktieoptioner som tilldelats styrelseledamöter och anställda	-	-
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	-537	-708
Summa	-5 841	-12 088

	2021-01-01			2020-01-01		
	2021-12-31			2020-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal
KONCERNEN						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-2 332	-422	1	-2 035	-307	1
(varav tantiem)	-800			-716	-	
Övriga anställda	-3 281	-116	3	-6 037	263	6
(varav tantiem)	-395			-1 439	-	
Summa	-5 614	-537	4	-8 072	-570	7

MODERBOLAGET

Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-	-	-	-	-	5
Övriga anställda	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	5

NOT 10 | ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL, FORTS.

Medelantal anställda

	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
MODERBOLAGET	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	-	0%	-	0%
Totalt i moderbolaget	-	0%	-	0%
DOTTERFÖRETAG				
Sverige	4	97%	7	80%
Totalt i dotterföretag	4	97%	7	80%
Koncernen totalt	4	97%	7	80%

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2021-12-31		2020-12-31	
		Varav män		Varav män
KONCERNEN				
Styrelseledamöter	136	94%	99	91%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	100%	7	100%
Koncernen totalt	138	94,2%	106	91,5%
MODERBOLAGET				
Styrelseledamöter	3	66,7%	5	80%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
Moderbolaget totalt	4	83,3%	6	83,0%

NOT 11 | FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	873	1 039
Realisationsresultat vid försäljningar (Tilläggsköpeskillning avseende Andra långfristiga värdepappersinnehav)	-	7 950
Övriga finansiella intäkter	1 184	
Summa finansiella intäkter	2 057	8 989
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-5 964	-6 434
- övriga räntekostnader	-	-129
- koncerninterna	-4 017	-
- nyttjanderättsavtal	-	-
Övriga finansiella kostnader	-47	-
Summa finansiella kostnader	-10 028	-6 563
Resultat från finansiella poster, netto	-7 971	2 426
	2021-01-01	2020-01-01
MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella intäkter		
Realisationsresultat vid försäljningar	-5 509	7 950
Ränteintäkter, koncernföretag	780	1 393
Resultat från andelar i intresseföretag	750	8 071
Resultat från andelar i koncernföretag	21 657	19 529
Ränteintäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	17 679	36 943
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-3 673	-3 239
- upplåning	-304	-456
Räntekostnader nyttjanderättsavtal	-	-
Summa finansiella kostnader	-3 978	-3 695
Resultat från finansiella poster, netto	13 701	33 248

Samtliga finansiella intäkter och finansiella kostnader för moderbolaget avser resultat från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 12 | SKATT

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN		
Aktuell skatt för året	-1 454	-796
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 672	-6 764
Summa inkomstskatt	-7 126	-7 560
MODERBOLAGET		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN		
Resultat före skatt	54 476	37 634
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-11 233	-8 054
Ej skattepliktiga intäkter	4 499	3 665
Ej avdragsgilla kostnader	-724	-122
Ej redovisade avdragsgilla kostnader	-	53
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-3 845	-3 102
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-579	-
Övrigt	5 191	-
Inkomstskatt	-7 125	-7 560

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
MODERBOLAGET		
Resultat före skatt	904	19 274
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-186	-4 125
Ej skattepliktiga intäkter	4 635	7 618
Ej avdragsgilla kostnader	-1 897	-2
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-2 551	-3 491
Skatt på årets resultat	0	0
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	13,08%	23,3%

NOT 12 | SKATT, FORTS.

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Koncernens ackumulerade underskottsavdrag uppgår till:

	2021-12-31	2020-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	73 370	64 187
Summa underskottsavdrag inom koncernen	73 370	64 187
Varav redovisade underskottsavdrag	-	-
Summa ej värderade underskott	73 370	64 187

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 991	2 547
Årets försäljningar av förvaltningsfastigheter	-3 382	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8 943	6 448
Summa övriga rörelseintäkter	12 552	6 991

NOT 12 | SKATT, FORTS.

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	12 663	6 991
Förändring skattesats	-111	-
Summa uppskjutna skatteskulder	12 552	6 991
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	12 552	6 991

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	12 552	6 991
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	12 552	6 991
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	12 552	6 991

NOT 13 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	375 298	30 823
Omklassificering	-	49 414
Årets fastighetsförvärv genom förvärv av bolag	103 941	-
Årets fastighetsförvärv	33 240	260 357
Försäljningar och utrangeringar	-204 015	-
Årets aktiverade utgifter	8 123	3 402
Verkligt värdejustering	43 413	31 302
Utgående redovisat värde	360 000	375 298
	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	20 056	1 107
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	43 413	31 302
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	63 469	32 409
	2021-01-01	2020-01-01
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Avyttring av fastigheter via bolag:		
Försäljningsintäkt	144 500	18 000
Avgående nettotillgångar i sålda bolag	-124 444	-16 893
Realiserad värdeförändring	20 056	1 107

NOT 13 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell, vilken går ut på att värdet beräknas som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden med tillägg för restvärdet under en kalkylperiod.

Diskonteringen sker med en bedömd kalkylränta. Hänsyn tas till befintliga gällande hyreskontrakt, kontraktens villkor, fastigheternas marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, administrationskostnader samt eventuellt behov av investeringar.

Kalkylräntan och avkastningskravet baseras på värderingspersonens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förutsättningar och för jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande ickeobserverbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 2 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed inte heller någon överföring av antaganden mellan verkligt värde-nivåerna.

INDATA I GENOMFÖRDA ANALYSER OCH VÄRDERINGAR

Prognosperioden är satt till 10 år – men anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal. Kalkylerna antar 2 procents inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden.

Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller ny-uthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2021-12-31 (procent)	LÄGSTA - HÖGSTA	GENOMSNIIT
- Direktavkastningskrav vid värdering	2,64-6,62	5,18
Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga segment		2021-12-31
Inflationsantagande, %		2,0
Kalkylränta för kassaflöde, %		8,3
Direktavkastningskrav restvärde, %		6,18
Långsiktig vakansgrad, %		1,3
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		114
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm		1 312

NOT 14 | INVENTARIER, VERKTYG & INSTALLATIONER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	86	97
Ökning genom rörelseförvärv	-	29
Försäljningar och utrangeringar	-40	-40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46	86
Ingående avskrivningar	-46	-29
Försäljningar och utrangeringar	-	40
Ökning genom rörelseförvärv	-	-
Årets avskrivningar	-	-57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46	-46
Utgående redovisat värde	0	40

NOT 15 | EXPLOATERINGSFASTIGHETER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	9 986	116 789
Förvärv	69 357	-
Byggnationer	-	-
Omklassificering	-	-48 780
Sålda exploateringsfastigheter	-	-58 023
Bokfört värde exploateringsfastigheter	79 343	9 986

NOT 16 | ANDELAR I INTRESSEBOLAG

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 868	322
Investeringar	8 305	20 348
Omklassificeringar	-317	21 693
Utdelning	-1 500	-27 746
Resultat andel	259	8 071
Utgående redovisat värde	29 615	22 688

NOT 16 | ANDELAR I INTRESSEBOLAG, FORTS.

Namn	Organisations-nummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	2021-12-31	2020-12-31
				Redovisat värde	
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Fastighetsutveckling	-	-	20
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighetsutveckling	44,5%	15 285	15 323
Stenby park Holding AB	559270-1139	Fastighetsutveckling	30%	5 000	5 000
M Öhman Fastighetsförädling AB	556942-9755	Fastighetsutveckling	50%	-	-
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552	Fastighetsutveckling	50%	1 000	2 500
Sundsta slott	559118-1317	Fastighetsutveckling	50%	25	25
Alléplan Utveckling AB	559331-3603	Fastighetsutveckling	50%	8 305	-
Summa				29 615	22 868

SF Struktur 1 AB samt SF Struktur 2 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och extern part baserar sig ej på kapitalandelen i dessa företag. Fördelningen baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2021-01-01-2021-12-31	SF Struktur 2 AB	Steneby Park Holding AB	M Öhman Fastighetsförädling AB	Västra Häggvik Holding AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	4 217	-	-	-	-
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	3 818	4 862	-15	-372	-57

2021-12-31	SF Struktur 2 AB	Steneby Park Holding AB	M Öhman Fastighetsförädling AB	Västra Häggvik Holding AB	Alléplan Utveckling AB
Omsättningstillgångar	39 913	40 447	362	1 518	268
Anläggningstillgångar	50 359	48 623	124	-	7 417
Kortfristiga skulder	-7 446	-67 735	-	-17	-366
Långfristiga skulder	-27 000	-	-	-	-7 350
Nettotillgångar	55 826	21 335	486	1 501	-32

2021-01-01-2021-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 2 AB	Steneby Park Holding AB	M Öhman Fastighetsförädling AB	Västra Häggvik Holding AB
Nettoomsättning	430	7 239	-	-	-
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	-1 772	3 794	19 166	-14	4 099

2021-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 2 AB	Steneby Park Holding AB	M Öhman Fastighetsförädling AB	Västra Häggvik Holding AB
Omsättningstillgångar	13 647	9 662	20 275	123	24 042
Anläggningstillgångar	51 593	94 126	46 682	377	-
Kortfristiga skulder	-4 597	-7 404	-	-	-19 169
Långfristiga skulder	-31 026	-44 050	-47 766	-	-
Nettotillgångar	29 617	52 334	19 191	500	4 873

NOT 17 | KUNDFORDRINGAR

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	12 564	3 894
Minus: reservering för osäkra fordringar	-	-104
Kundfordringar – netto	12 564	3 790

Kundfordringar fördelade per valuta

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
SEK	12 564	3 894
Utgående värde	12 564	3 894

	2021-12-31	2020-12-31
Förändring i reserv kundfordringar		
Ingående värde	-104	-
Reservering för osäkra fordringar	-	-104
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	-	-
Återförda outnyttjade belopp	-	-
Utgående värde	-104	-104

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	2 984	3 790
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	3 384	-
- 2-6 månader	5 721	104
- 6-12 månader	475	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	9 580	104
Varav nedskrivna	-	-104
Redovisat värde på kundfordringar	12 564	3 790

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen var kundfordringar uppgående till 0 tkr (0) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Dessa gäller ett antal oberoende kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår ovan.

Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 18 | ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	3 581	2 787
Fordringar avseende sålda andelar i dotterföretag	87 158	1 104
Fordringar avseende hyresgarantier	920	-
Övrigt	3 545	4 089
Bokfört värde	95 204	7 980

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	95 204	7 980
Minus: reservering för osäkra övriga fordringar	-	-
Fordringar – netto	95 204	7 980

Fordringar fördelade per valuta

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
SEK	95 204	7 980
Utgående värde	95 204	7 980

Förändring i reserv övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	-	-
Reservering för osäkra övriga fordringar	-	-
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	-	-
Återförda outnyttjade belopp	-	-
Utgående värde	-	-

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	95 204	7 980
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	-	-
- 2-6 månader	-	-
- 6-12 månader	-	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	-
Varav nedskrivna	-	-
Redovisat värde på kundfordringar	95 204	7 980

Det verkliga värdet på koncernens övriga fordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen var övriga fordringar uppgående till 0 tkr (0) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Dessa gäller ett antal oberoende motparter vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa övriga fordringar framgår ovan.

Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel. Den maximala exponeringen för kreditrisk på övriga fordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 19 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

KONCERNEN

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021	Finansiella till- gångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella till- gångar/skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	-	5 000
Andra långfristiga fordringar	-	5 834	5 834
Kundfordringar	-	12 564	12 564
Övriga fordringar	-	95 204	95 204
Upplupna intäkter	-	12 316	12 316
Likvida medel	-	8 936	8 936
Totalt	5 000	134 855	139 855
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	31 752	31 752
Skulder till kreditinstitut	-	151 926	151 926
Leverantörsskulder	-	9 196	9 196
Skulder till koncernföretag	-	83 896	83 896
Övriga skulder	-	10 271	10 271
Upplupna kostnader	-	12 308	12 308
Totalt	-	299 349	299 349

NOT 19 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, FORTS.

KONCERNEN

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	-	5 000
Andra långfristiga fordringar	-	1 017	1 017
Kundfordringar	-	3 790	3 790
Övriga fordringar	-	7 980	7 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	16 524	16 524
Likvida medel	-	50 539	50 539
Totalt	5 000	79 850	79 850
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	12 364	12 364
Skulder till kreditinstitut	-	161 698	161 698
Leverantörsskulder	-	1 257	1 257
Skulder till koncernföretag	-	88 073	88 073
Övriga skulder	-	3 566	3 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	9 825	9 825
Totalt	-	276 783	276 783

VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

För koncernlån med i huvudsak fast ränta och längre löptider bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet. Samtliga externa lån löper med rörlig ränta och redovisat värde bedöms även här motsvara verkligt värde. För samtliga övriga finansiella skulder och tillgångar, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, där löptiderna är korta, antas redovisade värden utgöra en god approximation till verkligt värde.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

NOT 19 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, FORTS.

MODERBOLAGET

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	5 000	5 000
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Andra långfristiga fordringar	-	-	-
Pågående arbete för annans räkning	-	573	573
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	134 710	134 710
Övriga fordringar	-	6 350	6 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	12 993	12 993
Kassa och bank	-	1 235	1 235
Totalt	-	167 061	167 061
Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	131 339	131 339
Övriga långfristiga skulder	-	-	3 400
Leverantörsskulder	-	8 476	8 476
Skatteskulder	-	0	0
Övriga skulder	-	3 400	-
Förskott från kunder	-	0	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 386	2 386
Summa kortfristiga skulder	-	145 601	145 601

NOT 19 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, FORTS.

MODERBOLAGET

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	5 000	5 000
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	164	164
Pågående arbete för annans räkning	-	274	274
Kundfordringar	-	42	42
Fordringar hos koncernföretag	-	109 395	109 395
Övriga fordringar	-	5 530	5 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	9 504	9 504
Kassa och bank	-	17 600	17 600
Totalt	-	149 509	149 509
Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	88 073	88 073
Övriga långfristiga skulder	-	6 900	6 900
Leverantörsskulder	-	71	71
Skulder till koncernföretag	-	76 978	76 978
Skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-
Förskott från kunder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 052	2 052
Summa kortfristiga skulder	-	174 074	174 074

NOT 20 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald hyra	155	1 438
Förutbetalda försäkringskostnader	65	137
Förskott till leverantörer	102	260
Upplupen intäkt mäklararvode	2 614	-
Upplupna ränteintäkter	1 702	1 290
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	8 000	15 264
Övrigt	2 120	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 759	18 389

MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald hyra	-	32
Förutbetald leasing	-	-
Förutbetalda försäkringskostnader	12	2
Förskott till leverantörer	102	179
Upplupen intäkt mäklararvode	2 614	-
Upplupna ränteintäkter	2 379	1 290
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	8 000	8 000
Övrigt	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 107	9 504

NOT 21 | LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	8 936	50 539
Spärrade medel	-	-
Kortfristiga bankplaceringar	-	-
Summa likvida medel i balansräkningen	8 936	50 539

Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	8 936	50 539
Spärrade medel	-	-
Kortfristiga bankplaceringar	-	-
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	8 936	50 539

NOT 22 | AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2020	100	100	-	100
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Pågående nyemission	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2020	100	100	-	100
Minskning av aktiekapital	-	-	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-
Kvittningsemission	1	-	67 499	67 499
Utgående balans per 31 december 2021	101	100	67 499	67 499

Aktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

NOT 23 | UPPLÅNING OCH SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig		
Banklån	131 486	73 698
Skulder till koncernföretag	-	88 073
Övriga långfristiga skulder	31 752	12 364
Summa	163 238	174 135
Kortfristig		
Banklån	20 440	88 000
Skulder till koncernföretag	59 964	-
Övriga kortfristiga skulder	3 400	-
Summa	83 804	88 000
Summa upplåning	247 042	262 135

För upplysningar om ställda säkerheter och se not 26 Ställda säkerheter.

För upplysningar om eventalförpliktelser se not 27 Eventalförpliktelser.

För information kring när koncernens upplåning förfaller till betalning se not 3. Se även not 3 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Koncernen har ca 145 mkr i upplåning från seniorbanker till rörlig ränta. Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från koncernföretag där räntan, 2,5-5 % är fast.

NOT 24 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	1 680	1 685
Personalrelaterade skulder	2 948	679
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 859	-
Övrigt	1 784	1 202
Summa övriga kortfristiga skulder	10 271	3 566
MODERBOLAGET		
Momsskuld	-	-
Personalrelaterade skulder	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 400	-
Summa övriga kortfristiga skulder	3 400	-

NOT 25 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	-	4 090
Upplupna räntor	6 125	2 377
Förutbetalda hyresintäkter	3 998	5 524
Upplupna hyreskostnader	-	495
Upplupna logistikostnader	-	-
Övrigt upplupna kostnader	6 183	-2 863
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 306	15 349
MODERBOLAGET		
Upplupna räntor	12	2 052
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 374	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 386	2 052

NOT 26 | STÄLLDA SÄKERHETER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Företagsinteckningar	-	96 686
Pantsatta dotterbolagsaktier	7 175	-
Fastighetsinteckningar	169 380	85 538
Summa	176 555	182 224
MODERBOLAGET		
Lån till dotterföretag	-	-
Aktier	-	-
Summa	-	-

NOT 27 | EVENTUALFÖRPLIKTELSER

KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31
Borgen	137 602	131 923
Summa	137 602	131 923
MODERBOLAGET		
Borgen	137 602	111 650
Summa	137 602	111 650

NOT 28 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 517	92 819
Investering	8 383	3 177
Kapitaltillskott	1 391	92 989
Avyttring	-4 127	-104 468
Nedskrivning	-6 661	-
Utgående redovisat värde	83 503	84 517

NOT 28 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organi- sations- nummer	Säte	Kapital andel	Antal an- delar	2021-12-31	2020-12-31
					Redovisat värde	
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	Stockholm	100%	50 000	53	200
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	100%	4 000	50 293	55 861
Hantverkshuset i Södertälje AB	556819-0614	Stockholm	100%	500	56	100
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144	Stockholm	100%	50 000	75	150
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	100%	50 000	2 417	2 417
Serafim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	100%	500	-	876
Serafim Netterolf 1 AB	559100-5516	Stockholm	100%	500	-	1 920
Serafim Bostadsrätts Holding 1 AB	559103-1868	Stockholm	100%	500	-	100
Serafim Bostadsrätts Holding 2 AB	559103-1876	Stockholm	100%	500	-	100
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	100%	500	215	215
Property 2018 Holding AB	559155-0347	Stockholm	100%	1 000	-	750
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 446	12 750	12 750
SF Projektbolag 19 AB	559242-4583	Stockholm	100%	500	-	50
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	334	50
SF Projektbolag 21 AB	559242-4815	Stockholm	100%	500	-	50
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500	50	50
SF Struktur 3 AB	559206-6467	Stockholm	50%	4 596	2 877	6 000
SF Struktur 5 AB	559246-3409	Stockholm	50%	558	6 000	2 876
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Stockholm	57,1%	620	8 383	-
Summa					83 503	84 517

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Analysen för att avgöra om koncernen har bestämmande inflytande över dotterföretaget innefattar parametrar såsom ägande, rösträtt, veto, styrelseplatser, möjlighet att påverka rörlig ersättning samt ansvar för den löpande driften. Samtliga parametrar vägs in för att avgöra om företaget är ett dotterföretag, intresseföretag alternativt joint venture.

NOT 28 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för de dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

SF Struktur 1 AB, SF Struktur 3 AB, SF Struktur 4 AB samt SF Struktur 5 AB har såväl stam- som preferensaktier.

Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och innehav utan bestämmande inflytande baserar sig ej på kapitalandelen i dessa företag. Fördelningen baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2021-01-01 - 2021-12-31	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 3 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	564	2 803	4 699	4 217
Årets resultat	-1 105	4 725	1 505	6 620
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	4 239	3 906	2 208
2021-12-31				
Omsättningsstillgångar	557	20 267	37 261	24 569
Anläggningstillgångar	68 684	-	31 286	38 000
Kortfristiga skulder	-4 916	-2 873	-2 433	-7 035
Långfristiga skulder	-31 013	-	-13 650	-14 300
Nettofillgångar	30 817	20 442	52 464	33 151
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	25 153	14 520	39 257	33 151
2020-01-01 - 2020-12-31	Järfa Sjö Pumphuset AB	SF Struktur 3 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	772	3 936	4 590	2 042
Årets resultat	-1 787	1 808	753	596
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-822	1 503	566	504
Omsättningsstillgångar	7 200	3 887	7 180	8 283
Anläggningstillgångar	51 934	35 253	81 594	71 400
Kortfristiga skulder	-4 549	-4 864	-3 327	-39 988
Långfristiga skulder	-38 093	-20 562	-33 669	-
Nettofillgångar	16 491	13 714	51 778	39 694
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	15 907	10 971	39 315	33 443

NOT 29 | FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION, MODERBOLAGET (TKR)

Till årsstämmans förfögande står följande vinstmedel	
Överkursfond	67 499
Balanserat resultat	52 941
Årets resultat	904
Fria vinstmedel	121 344
Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	25 000
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	92 126
Totalt	121 344

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2021 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

NOT 30 | TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 9 Ersättningar till anställda.

Vi har som närstående definierat företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, Serafim Property Group AB (559182-2282), ägarna till Serafim Property Group AB samt dotterföretagen som ingår i koncernen.

KONCERN

Transaktioner med koncernbolag	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning av varor/tjänster	0	0
Inköp av varor/tjänster	-801	-2 855
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	-84 975	-88 073
Transaktioner med intressebolag		
Försäljning av varor/tjänster	1 210	2 005
Inköp av varor/tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	5 734	0
Skuld på balansdagen	-11	0
Transaktioner med ägare/delägare		
Försäljning av varor/tjänster	0	0
Inköp av varor/tjänster	-3 762	-2 858
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	-4 342	-6 900
MODERBOLAGET		
Transaktioner med koncernbolag		
Försäljning av varor/tjänster	2 470	32
Inköp av varor/tjänster	-14 220	-13 800
Fordran på balansdagen	134 710	100 395
Skuld på balansdagen	-131 340	-165 051
Transaktioner med intressebolag		
Försäljning av varor/tjänster	1	25
Inköp av varor/tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	-11	0

NOT 31 | FÖRKLARING TILL KASSAFLÖDE

KONCERN

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2021	2021-01-01	Upptagna lån	Amor- teringar	kassaflödes- påverkande	Ej Kapitalise- rad ränta	2021-12-31
Långfristiga låneskulder	174 135	132 935	-95 773	-48 059	-	163 238
Kortfristiga låneskulder	88 000	44 000	-10 311	-37 885	-	83 804
Totala skulder från finansieringsverksamheten	262 135	176 935	-106 084	-85 944	-	247 042

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2020	2020-01-01	Upptagna lån	Amor- teringar	kassaflödes- påverkande	Ej Kapitalise- rad ränta	2020-12-31
Långfristiga låneskulder	92 695	52 570	-24 175	53 045	-	174 135
Kortfristiga låneskulder	58 250	40 458	-25 625	14 917	-	88 000
Totala skulder från finansieringsverksamheten	150 945	93 028	-49 800	67 692	-	262 135

MODERBOLAGET

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2021	2020-01-01	Upptagna lån	Amor- teringar	kassaflödes- påverkande	Ej Kapitalise- rad ränta	2020-12-31
Låneskulder	94 973	44 000	-	-67 500	-	71 473
Totala skulder från finansieringsverksamheten	94 973	44 000	-	-67 500	-	71 473

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2020	2020-01-01	Upptagna lån	Amor- teringar	kassaflödes- påverkande	Ej Kapitalise- rad ränta	2020-12-31
Låneskulder	0	75 269	-47 452	67 156	-	94 973
Totala skulder från finansieringsverksamheten	0	75 269	-47 452	67 156	-	94 973

Likvideffekt förvärv resp. avyttring av dotterföretag vilka samtliga redovisats som tillgångsförvärv 2021:

Förvärv 2021		Avyttringar 2021	
Pris	84 356	Pris	144 500
Skuld till säljare	-	Fordran på köpare (not 18)	-87 194
Likvida medel i förvärvade bolag	-3 911	Likvida medel i avgående bolag	-6 498
Effekt i kassaflödet	80 445	Effekt i kassaflödet	50 808

NOT 32 | HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Under inledningen av 2022 har fastigheten Åkerkullan 2 i Södertälje förvärvats. Fastigheten är inom segmentet lager- och lättindustri och har en uthyrbar area om ca 2 000 kvm.

- Under inledningen av 2022 har även följande fastigheter paketerats och avyttrats: Bensinen 7 i Täby, Elfenbenet 1 i Sollentuna, Hammarby-Smedby 1:433 i Upplands Väsby, Gasellen 4 och Oxen 2 och 3 samt Skonerten 3 i Södertälje.

Köpeskillingen för avyttrade enheter uppgick till ca 152 mkr och det koncernmässiga resultatet till ca 50 mkr. Köpeskillingen erhöles kontant.

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2022-07-08 för fastställelse.

Rickard Jacobsson
VD, Styrelseordförande
Stockholm, 2022-07-08

Johan Tilander
Styrelseledamot
Stockholm, 2022-07-08

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-07-08.

Michael Olsson
Auktoriserad revisor
Stockholm, 2022-07-08

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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. 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 och verkställande direktören 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 koncernredo-

visningen. 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 2021 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 moder-

bolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Michael Olsson
Auktoriserad revisor



S E R A F I M

FASTIGHETER