

# Serafim Fastigheter AB

Org nr 556791-0921

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2023



S E R A F I M

FASTIGHETER

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 idag verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Bolaget arbetar primärt inom Stockholms Län med enstaka projekt utanför länet och 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 med delägda bolag tillsammans 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 byggrätter för bostäder där bolaget avyttrar byggrätter till bostadsutvecklare.

### 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 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 vakanta ytor eller omförhandling av hyror.

Inom verksamheten bostadsprojekt utvecklas bostadsbyggrätter från råmark i tillväxtkommuner inom för närvarande Stockholms Län. Serafim Fastigheter investerar även i andra bostadsutvecklarens 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 2024 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

Verksamheten är i stort uppdelad i två affärsben, förvaltningsfastigheter genom aktivt ägande och bostäder utifrån projektutveckling. Fastighetsportföljen består av fastigheter som ägs helt i egen balansräkning samt fastigheter i 4 investeringsstrukturer i form av delägda bolag tillsammans med investerare. Av dessa 4 investeringsstrukturer konsolideras tre som är majoritetsägda.

Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 272 960 tkr (201 645 tkr), varav 202 000 tkr är helägda, samt äger andelar i intresseföretag om 23 756 tkr (26 480 tkr). Exploateringsfastigheter uppgår till 142 255 tkr (86 283) tkr och är till uteslutande del bostadsprojekt där ca 60 000 tkr är helägt. Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen, totalt inklusive delägt, 27 fastigheter (16) där överskottsgraden uppgår till 84% (74%).

Organisationen med 3 anställda sitter på huvudkontoret som är beläget i Stockholm. Företagsledningen består av 2 personer, verkställande direktör Erik Karlander samt CFO Mårten Strandmark. Organisation 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. Serafim Fastigheters ekonomiska förvaltning är outsourcad till Klara Consulting AB

## Byggnation

Bolaget genomför hyresgäst Anpassningar i förvaltningsfastigheter och nybyggnation inom segmentet lättindustri. Vid byggnation, både nyproduktion och hyresgäst Anpassningar, 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 hanteras 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

VD Rickard Jacobsson har under året valt att frånträda sin tjänst som VD efter 8 år. Som ny VD utsågs Erik Karlander som har en varit verksam i Serafim Fastigheter sedan 2018 som aktiv ägare. Rickard Jacobsson har även avyttrat sitt innehav i Serafim Fastigheter AB till SF Projektbolag 35 AB som därmed övertar minoritetsandelen om 5 %. Serafim Projektbolag 35 AB ägs av Serafimgruppen (60%).

Förvärv av 2 stycken förvaltningsfastigheter gjordes under året:

- Fastigheten Måbäret 6 i Sundbyberg. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 900 kvm.
- Fastigheterna Dragstiftet 3 i Arninge, Täby. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 2 000 kvm

Förvärv av 1 st bostadsutvecklingsprojekt gjordes under året:

- 9 st fastigheter innehållandes detaljplanelagd mark. Totalt möjliggör detaljplanen för fastigheterna bostäder om ca 15-16000 BTA bostäder och 3000 BTA kommersiell yta. Fastigheterna ligger i Björsta, Nynäshamn.

Förvärv av andelar i minoritetsägda Struktur 2 AB gjordes under året vilket innebär att Serafim utökade sitt ägande från 44% till 49,27%. I Struktur 2 AB finns fastigheterna Mopsen 1 och Arbetsledaren 1.

Avyttring av följande andelar gjordes under året:

- Minoritetsandelen i Stenby Park Ängar i Eskilstuna frånträddes, där Serafim hade 30% av ägandet i bostadsutvecklingsprojektet. Tagare av minoritetsandelen var Signum som hade majoritetsägandet i projektet.

Under hösten 2023 utfördes en Skatterevision avseende momsdeklarationerna i moderbolaget Serafim Fastigheter AB. Revisionen behandlade åren 2019 – 2023 kvartal 2. Revisionen är i slutskedet där Skatteverket har lämnat ett förslag till beslut som Serafim Fastigheter AB ska yttra sig över. Preliminärt utfall av revisionen är nekad avdragsrätt för åren 2019 – 2021 (14,5 mkr), skattetillägg (2,2 mkr) samt bedömd kostnadsränta om ca 1 mkr. Detta är reserverat i resultatet för 2023 men har ännu inte förfallit.

Bolaget har planerat för omfattande refinansieringar av fastighetsbeståndet under 2023 och har tagit upp nya lån om totalt 65 mkr via Länsförsäkringar och kommer under 2024 ta upp ca 40 mkr via SEB där bolaget fick godkänd kredit under november 2023. Alla nyupptagna lån görs i helägda fastigheter. Kapitalet tas in för att stå redo för förvärv och investeringar under kommande år.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Utfallet av skatterevisionen under räkenskapsåret 2023 om totalt 17,7 mkr förföll per den 12/4-2024 och har betalats i sin helhet. Serafim har ingen avsikt att överklaga utfallet.

Lån har lyfts från SEB på ca 40 mkr via dotterbolag efter att krediten godkändes i slutet av 2023.

Under februari 2024 påbörjades en fusion av Serafim Intressenter AB i koncernen upp till Serafim Fastigheter AB genom absorption. Fusionen beräknas vara klar slutet av kvartal 2.

## Koncernens resultat och ställning

### Flerårsöversikt koncernen

	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01
<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Belopp i tkr (där inget annat anges)</b>			
<b>Resultat</b>			
Intäkter	14 891	13 399	26 808
Driftnetto	12 478	11 209	19 956
Resultat före värdeförändringar och skatt	-2 305	-17 037	-8 993
Andel av intresseföretags resultat	7 369	3 523	259
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14 185	59 335	63 469
Resultat före skatt	11 880	42 298	54 476
Periodens resultat	8 305	39 944	47 351
<b>Finansiell ställning</b>			
Förvaltningsfastigheter	272 960	201 641	360 000
Räntebärande skulder	199 830	95 924	247 042
Eget kapital	226 530	247 011	293 657
Balansomslutning	496 831	369 792	612 336
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>			
Antal fastigheter	27	16	15
Överskottsgrad på balansdagen, %	84%	84%	74%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5%	6%	6%
Totalavkastning totalt bestånd, %	5%	19%	14%
<b>Finansrelaterade uppgifter</b>			
Avkastning på eget kapital, %	4%	16%	16%
Soliditet, %	46%	67%	48%
Belåningsgrad, %	48%	33%	35%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	43%	21%	45%
<b>Per aktie</b>			
Eget kapital per aktie	2 243	2 445	2 917
Resultat per aktie (Gällande stamaktie och preferensaktie), kr	82	395	470
Antal aktier, tusental	101	101	101

## 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 innebörden av många utgående hyresavtal skulle kunna leda till en ovisshet gällande koncernens intjäningsförmåga. 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.

## TRANSAKTIONSRIKER

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 fastighetsägande 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 långgivarna.

Som grund till fastigheternas verkliga värde ligger interna värderingsmodeller vars makroekonomiska antaganden är avstämda med ackrediterat värderingsinstitut inför årsbokslut.

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.

## **FINANSIERINGSRISK**

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Det finns en risk att bolaget inte kan upprätthålla sina förpliktelser gentemot lånevillkoren vilket i sin tur kan leda till att viktig del av finansieringen skulle försvinna. Därmed kan det riskera möjligheten för den fortsatta driften i bolaget.

## **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, fastighetsskatt 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, SF Projektbolag 35 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. Totalt finns 100 000 stamaktier och 675 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 2024 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2023-12-31 disponeras enligt nedan.

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	67 499 000
Balanserat resultat	-10 234 509
Årets resultat	-16 555 542
<b>Fria vinstmedel</b>	<b>40 708 949</b>

### Disponeras så att

Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375 000
Till aktieägare av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	37 333 949
<b>Totalt</b>	<b>40 708 949</b>

Utdelning avseende preferensaktie om 5 000 kronor / preferensaktie.

\*

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

Bolaget har en finansiell ställning per den 31 december 2023 som 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 expensionsplaner, 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.



## Koncernens rapport över resultatet

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Intäkter	4	14 891	13 399
Driftskostnader	7	-2 413	-2 190
<b>Driftsnetto</b>		<b>12 478</b>	<b>11 209</b>

Förvaltnings- och administrationskostnader	6,7,9,10	-32 811	-29 647
Övriga rörelseintäkter	8	1 570	815
Övriga rörelsekostnader		-9	179
Finansiella intäkter	12	12 883	671
Finansiella kostnader	12	-3 786	-3 787
Resultat från innehav i intressebolag	17	7 369	3 523
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>-2 305</b>	<b>-17 037</b>

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	-	49 629
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	14 185	9 706
<b>Värdeförändringar</b>		<b>14 185</b>	<b>59 335</b>

<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 880</b>	<b>42 298</b>
Uppskjuten inkomstskatt	13	-3 423	-2 333
Årets skatt	13	-152	-21
<b>Årets resultat</b>		<b>8 305</b>	<b>39 944</b>

### Årets resultat hänförligt:

Moderföretagets aktieägare	7 431	37 749
Innehav utan bestämmande inflytande	874	2 195

## Koncernens rapport över totalresultat

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>8 305</b>	<b>39 944</b>
<b>Övrigt totalresultat för året:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>8 305</b>	<b>39 944</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt:</b>		
Moderföretagets aktieägare	7 431	37 749
Innehav utan bestämmande inflytande	874	2 195

## Koncernens balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	272 960	201 641
Inventarier, verktyg och installationer	15	22	30
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	23 756	26 480
Andra långfristiga fordringar	20	1 250	8 234
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>297 989</b>	<b>236 385</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	16	142 255	86 283
Pågående arbete		-	1 125
Kundfordringar	18,20	3 490	2 338
Fordringar hos intresseföretag		3 266	100
Övriga fordringar	19,20	21 622	12 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,21	1 606	1 833
Likvida medel	22	26 604	29 475
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>198 843</b>	<b>133 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>496 831</b>	<b>369 792</b>

## Koncernens balansräkningar, forts.

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>			
Aktiekapital	23	101	101
Övrigt tillskjutet kapital		67 499	67 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		104 409	125 299
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>172 009</b>	<b>192 899</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		54 521	54 112
<b>Summa eget kapital</b>		<b>226 530</b>	<b>247 011</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning - långfristig	3,20,24	62 360	-
Övriga långfristiga skulder	3,20,24	33 765	25 908
Skulder till koncernföretag - långfristig	3,20,24	9 950	9 950
Uppskjutna skatteskulder	13	10 852	7 515
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>116 927</b>	<b>43 373</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning - kortfristig	3,20,24	53 396	28 950
Leverantörsskulder	20	1 037	1 007
Aktuella skatteskulder	13	390	606
Övriga kortfristiga skulder	20,25	665	6 023
Skulder till koncernföretag – kortfristig	3,20,24	66 771	32 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,26	31 115	10 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 374</b>	<b>79 408</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>496 831</b>	<b>369 792</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Not				
<b>Ingående balans per 2022-01-01</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>113 992</b>	<b>112 065</b>	<b>293 657</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat			39 944		39 944
<b>Övrigt totalresultat</b>			- 2 195	2 195	
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>37 749</b>	<b>2 195</b>	<b>39 944</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2 800	-60 148	-57 348
Övrigt			-28		- 28
Utdelning			- 29 214		- 29 214
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>-27 853</b>	<b>2 072</b>	<b>41 719</b>
<b>Utgående balans per 2022-12-31</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>125 299</b>	<b>54 112</b>	<b>247 011</b>
<b>Ingående balans per 2023-01-01</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>125 299</b>	<b>54 112</b>	<b>247 011</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat			8 305		8 305
<b>Övrigt totalresultat</b>			-874	874	
<b>Summa Totalresultat</b>			<b>7 431</b>	<b>874</b>	<b>8 305</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Kvittningsemission					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-401	-401
Övrigt			54	-64	-10
Utdelning			-28 375		-28 375
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>			<b>-28 321</b>	<b>-465</b>	<b>-28 787</b>
<b>Utgående balans per 2023-12-31</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>104 409</b>	<b>54 521</b>	<b>226 530</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		11 880	42 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-14 185	-9 706
- Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	-49 629
- Andel i intressebolags resultat		-3 004	-
- Övriga poster ej kassapåverkande		-9 478	694
Erhållen ränta*		-	-
Erlagd ränta*		-	-
Betald skatt		1 719	-5 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-13 068</b>	<b>-21 578</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter och pågående arbete		-13 366	-6 940
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		10 273	-18 665
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-18 995	-5 710
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-22 088</b>	<b>-31 315</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-35 156</b>	<b>-52 893</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	32	-38 882	-65 853
Avyttring av förvaltningsfastigheter	32	-	276 287
Avyttring av dotterbolag		-118	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	32	-2 883	-7 064
Investering i långfristig fordran.		-	851
Utdelningar från intresseföretag		600	6 241
Förvärv i intresseföretag	17	-2 772	-804
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-44 056</b>	<b>207 956</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	32	82 393	16 000
Amortering av lån	32	-1 026	-63 968
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-401	-57 342
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 625	-29 214
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>76 341</b>	<b>-134 524</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 871</b>	<b>20 539</b>
Likvida medel vid årets början		29 475	8 936
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 604</b>	<b>29 475</b>

\*Erhållen samt erlagd ränta ingår i resultat före skatt.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	31	3 722	784
Övriga rörelseintäkter	8	-	6 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 722</b>	<b>7 734</b>
Råvaror och förnödenheter		-3 722	-777
Övriga externa kostnader	9,10	-21 178	-10 012
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 178</b>	<b>-3 056</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-1 695	-3 614
Resultat från andelar i intresseföretag	12	3 104	-44
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	12	0	602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 205	776
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 331	-1 151
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-718</b>	<b>-3 431</b>
Mottagna koncernbidrag		5 341	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>5 341</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 556</b>	<b>-6 487</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 556</b>	<b>-6 487</b>

## Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Årets resultat</b>	-16 556	- 6 487
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-16 556</b>	<b>- 6 487</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	29	16 497	67 431
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	14 868	9 092
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 250	2 500
Fordringar hos koncernföretag	20	6 200	6 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 815</b>	<b>85 223</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbete för annans räkning	20	1 106	904
Kundfordringar		660	2
Fordringar hos koncernföretag	20	73 160	71 377
Fordringar hos intresseföretag		3 266	100
Övriga fordringar	19,20	8 778	10 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,21	1 317	934
Kassa och bank	20,22	17 347	16 863
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>105 633</b>	<b>100 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 449</b>	<b>185 496</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		101	101
<b>Fritt eget kapital</b>			
	30		
Överkursfond		67 499	67 499
Balanserad vinst eller förlust		-10 235	24 626
Årets resultat		-16 556	-6 487
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 809</b>	<b>85 739</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	32	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	32	8 000	900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 950</b>	<b>10 850</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	20	812	186
Skulder till koncernföretag	32	66 541	84 011
Övriga skulder	20,25	-	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	18 337	1 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 690</b>	<b>88 907</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>144 449</b>	<b>185 496</b>



## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
	Not				
<b>Ingående balans per 2022-01-01</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>52 941</b>	<b>904</b>	<b>121 445</b>
Omföring resultat föregående år			904	-904	-
Årets resultat				-6 487	<b>-6 487</b>
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>53 845</b>	<b>-6 487</b>	<b>114 958</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Kvittningsemission					
Pågående nyemission					
Erhållna aktieägartillskott					
Utdelning	-	-	-29 219	-	<b>-29 219</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-29 219</b>	<b>-</b>	<b>-29 219</b>
<b>Utgående balans per 2022-12-31</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>24 626</b>	<b>-6 487</b>	<b>85 739</b>
<b>Ingående balans per 2023-01-01</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>24 626</b>	<b>-6 487</b>	<b>85 739</b>
Omföring resultat föregående år			-6 487	6 487	
Årets resultat				-16 556	<b>-16 556</b>
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>18 139</b>	<b>-16 556</b>	<b>69 183</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Kvittningsemission					
Erhållna aktieägartillskott					
Utdelning			-28 375		<b>-28 375</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-28 375</b>	<b>-</b>	<b>-28 375</b>
<b>Utgående balans per 2023-12-31</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>-10 235</b>	<b>-16 556</b>	<b>40 809</b>

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-21 178	-3 056
Erhållen ränta		1 205	1 378
Erlagd ränta		-2 695	-1 195
Erhållen utdelning		100	-
Betald skatt		883	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-21 685</b>	<b>-2 873</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning pågående arbete		-202	-331
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-427	60 326
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		12 077	-16 544
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>		<b>11 449</b>	<b>43 451</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 236</b>	<b>40 578</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag		-	-530
Avyttring av dotterföretag		1 425	270
Investeringar i intressebolag		-2 772	-
Utdelning från dotterföretag		73	27 587
Ökning/minskning finansiella tillgångar		1 250	6 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24</b>	<b>33 568</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Moderföretag amorteringar		-1 730	-45 299
Moderföretag upptagna lån		17 100	16 000
Utdelning		-4 625	-29 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 745</b>	<b>-58 518</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>484</b>	<b>15 628</b>
Likvida medel vid periodens början		16 863	1 235
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>17 347</b>	<b>16 863</b>

## 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 bostadsutveckling. Moderföretaget är ett aktieföretag 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

#### 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 2023 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2023. 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 2024

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. Koncernredovisning

### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag 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 båda årens 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 köpeskillningar 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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. 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 innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med innehav 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.

## 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.

En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Dessa intäkter redovisas som övriga rörelseintäkter.

## 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 realiserade 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. Uppdragsavtalen finns i de så kallade strukturerna, de delägda bolagen, där Serafim erhåller Management fee för att driva och utveckla 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, dvs på överenskommen tillträdesdag.

## Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

## 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.

## 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 med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som 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.

## 6. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är 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 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 bedömda framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader uppdelat på realiserade värdeförändringar. Fastigheterna värderas styckvis och inte i portfölj.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- Analys av befintliga hyresgäster
- Förutsättningarna på kreditmarknaderna, inflation och KPI-justering
- 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. 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 och fastighetens bedömda slutvärde vid färdigställandet.

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.

Serafim Fastigheter-koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör 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.

## 7. Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar består av inventarier.

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 inventarier, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier	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 försäljningsintäkter 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).

## 8. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, andra långfristiga fordringar, likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt moderbolagets skulder till koncernföretag och övriga långfristiga skulder.

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 utsläcks.

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, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för reserv för förväntade kreditförluster. Likvida medel 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.

### 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 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.



## 9. Kundfordringar

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering, 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.

## 10. Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

## 11. Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier 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.

## 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.

## 13. Upplåning

Upplåning (Upplåning - långfristig, Övriga långfristiga skulder, Skulder till koncernföretag – lång- och kortfristig 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 låneperioden, 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) avseende förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden och aktiveras avseende exploateringsfastigheter.

## 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.

rä

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 skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2022-12-31 var skattesatsen: 20,6 %

Per balansdagen 2023-12-31 var de beslutade skattesatserna: 20,6 %  
- Räkenskapsår som inleds 2024-01-01: 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 nettoredovisas 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 bruttoredovisade.

## 15. Ersättningar till anställda

### Pensionsförpliktelser

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.

## 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.

## 17. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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.

## 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 planerligt 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 avseende båda räkenskapsåren.

### 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 2028-03-31 är vår bedömning att ingen leasingskuld, och, och därmed inte heller någon nyttjanderättstillgång, ska redovisas i balansräkningen i Serafim Fastigheter avseende nyttjandet av kontorsytor. Kostnaderna redovisas i stället löpande i resultatet avseende båda räkenskapsåren.

### 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 utyrda 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 nyttjanderättstillgången 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 båda rapportperioder endast finns operationella leasingavtal.

## 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 planliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

## 20. Utdelningar

Utdelning till redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare. Utdelningar kommer att föreslås inför 2024 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2023.

## 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.

## 22. 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 tomträttsavgäld. 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.

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. 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 prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

#### 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. 116 mkr (29 mkr föregående år) i upplåning från seniorbanker (93 mkr) och juniorbanker (23 mkr) till rörlig ränta. En ränteförändring om +/- 3 procentenheter har en effekt om 3,7 mkr (0,87 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från externa företag på ca. 33 mkr (25,7 mkr föregående år) och från koncernföretag på ca. 76,7 mkr (41,3 mkr föregående år) 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.

Avseende maximal exponering avseende kreditrisk se not 17 och 18.

#### Likviditetsrisk/Finansieringsrisk

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 2023 har koncernen tillgängliga likvida medel om 26,6 msek. Per den 31 december 2022 hade koncernen tillgängliga likvida medel på 29,5 msek.

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

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Belopp i tusental kronor (tkr)				
<b>Per 31 december 2023</b>				
Upplåning	59 429	5 563	16 688	58 233
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 392	1 392	4 622	34 711
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	68 607	-	-	9 950
Leverantörsskulder	1 037	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>130 464</b>	<b>6 955</b>	<b>21 310</b>	<b>102 894</b>
<b>Per 31 december 2022</b>				
Upplåning	29 498	-	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 037	1 037	3 111	26 945
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	33 648	-	-	9 950
Leverantörsskulder	1 007	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>65 190</b>	<b>1 037</b>	<b>3 111</b>	<b>36 895</b>

### 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. Ökningen av de korta skulderna utgör inte någon risk för koncernen då relationen med finansiärer är god och alla lån bedöms kunna rullas vidare samt att bolaget kontinuerligt amorterar på externa lån.

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, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2023 och 31 december 2022 var som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Total räntebärande upplåning	199 830	95 924
Avgår: likvida medel not 22	-26 604	-29 475
<b>Nettoskuld</b>	<b>173 226</b>	<b>66 449</b>
Totalt eget kapital	226 530	247 011
<b>Summa kapital</b>	<b>399 756</b>	<b>313 460</b>

<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>43%</b>	<b>21%</b>
---------------------------	------------	------------

#### Not 4. Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Intäkter	2023	2022
Bostäder	39	130
Lokaler, garage	14 575	12 899
Övriga hyresintäkter	83	195
Övriga intäkter	194	175
<b>Intäkter enligt resultaträkning</b>	<b>14 891</b>	<b>13 399</b>

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	19 664	15 430
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	35 547	31 996
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	265	-
<b>Summa lokaler</b>	<b>55 476</b>	<b>49 923</b>



<b>Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering<sup>1)</sup></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	-	39
Parkering	-	-
<b>Summa bostäder och parkering</b>	<b>0</b>	<b>39</b>

<sup>1)</sup> Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

<b>Hyresintäkter, Tkr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Täby	2 553	2 236
Haninge	1 879	1 675
Södertälje	6 483	5 745
Sundbyberg	382	-
Vallentuna	40	133
Sollentuna	-	1 912
Upplands Väsby	3 360	1 522
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>14 697</b>	<b>13 223</b>

<b>Kr/kvm<sup>1)</sup></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Täby	1 358	1 224
Haninge	1 309	1 167
Södertälje	1 063	693
Sundbyberg	447	0
Vallentuna	470	1 552
Sollentuna	0	1 046
Upplands väsby	1 058	564

<sup>1)</sup> Angivna kr/kvm avser de fastigheter som Serafim Fastigheter ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

## **Not 5. 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 redovisningsändamål**

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs och skuldposter respektive intäkts och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

### **Bedömning av verkligt värde förvaltningsfastigheter**

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts, underhålls och är baserade på faktiska kostnader som kan anses utgöra en förväntad framtida förekommande kostnad. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 13 Förvaltningsfastigheter.

### **Känslighetsanalys förvaltningsfastigheter**

Koncernen har ca 273 mkr (200 mkr föregående år) i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 5 % har en effekt om 13,5 mkr (10 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

### **Bedömning avseende exploateringsfastigheter**

Projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Serafim prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

### **Bedömning avseende klassificering som ett tillgångs- eller rörelseförvärv**

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som en rörelse eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

### **Bedömning avseende intäktsredovisning bostadsprojekt**

Serafim har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Serafim har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Serafim konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen.

### **Bedömning avseende uppskjuten skatt**

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

## Not 6. Kostnader fördelade på kostnadsslag

<b>Koncernen</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader, Not 7)	-2 413	- 2 190
Övriga externa kostnader som konsultarvoden, redovisningskostnader, lokalkostnader etc.	-26 327	- 18 690
Nedskrivning av fordringar	-1 222	-2 500
Ersättningar till anställda (Not 11)	-5 262	-8 457
Övriga rörelsekostnader	-9	179
- i posten ingår avskrivningar om 9 tkr (not 15)		
	<b>-35 233</b>	<b>-31 658</b>

## Not 7. Driftskostnader, förvaltnings- och administrationskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppvärmningskostnader	-150	-256
Underhållskostnader	-543	-1 037
Fastighetsskatt	-386	-416
Elektricitet och vatten	-187	-3
Övriga driftkostnader	-1 147	-478
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 413</b>	<b>-2 190</b>

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppvärmningskostnader	-13	-16
Underhållskostnader	-47	-64
Fastighetsskatt	-33	-26
Elektricitet och vatten	-16	-0,20
Övriga driftkostnader	-98	-30
<b>Summa driftkostnader kr/kvm</b>	<b>-207</b>	<b>-136</b>

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga externa tjänster och kostnader så som konsultarvoden, redovisningskostnader etc.	-23 594	-15 433
Nedskrivning av fordringar	-1 222	-2 500
Personalkostnader	-5 262	-8 457
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-2 341	-2 513
Övriga kostnader	-392	-744
<b>Summa förvaltnings- och administrationskostnader</b>	<b>-32 811</b>	<b>-29 647</b>

## Not 8. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter från uppdragsavtal	680	815
Övrigt	890	
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 570</b>	<b>815</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övrigt	0	6 950
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>6 950</b>

## Not 9. Leasingavtal

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-477	-193
<b>Summa leasingkostnader</b>	<b>-477</b>	<b>-193</b>

## Not 10. 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>PWC AB</i>		
Revisionsuppdrag	-1 558	-825
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-978
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 558</b>	<b>-1 803</b>

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>PWC AB</i>		
Revisionsuppdrag	-595	- 352
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-676
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>-595</b>	<b>-1 028</b>

## Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal

Ingen ersättning har utgått till styrelsen eller verkställande direktören under räkenskapsåren från moderbolaget.

I koncernen var personalen anställd i Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren. Verkställande direktören i koncernen tillika moderföretaget har erhållit ersättning från Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren.

<b>Ersättningar till anställda</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Koncernen och moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Löner och ersättningar	-3 692	- 5 896
Sociala kostnader	-1 188	- 1 839
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	-381	- 722
<b>Summa</b>	<b>-5 262</b>	<b>-8 457</b>

	<b>2023-01-01</b>		<b>2022-01-01</b>			
	<b>2023-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>			
	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Pensionskostnader</b>	<b>Antal</b>	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Pensionskostnader</b>	<b>Antal</b>
<b>Koncernen</b>						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare (varav tantiem)	-1 093	-257	1	-1 614	-459	1
Övriga anställda (varav tantiem)	-	-	-	-1 277	-	-
Övriga anställda (varav tantiem)	-2 599	-124	3	-2 938	-263	3
Övriga anställda (varav tantiem)	-	-	-	-67	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 692</b>	<b>-381</b>	<b>4</b>	<b>- 5 896</b>	<b>-722</b>	<b>4</b>
<b>Moderbolaget</b>						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-	-	2	-	-	3
Övriga anställda	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>			<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal, forts.

### Medelantal anställda

	2023-01-01 2023-12-31 Medelantal anställda	Varav män	2022-01-01 2022-12-31 Medelantal anställda	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	-	0%	-	0%
<b>Totalt i moderbolaget</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	4	100%	4	100%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

### Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2023-12-31	Varav män	2022-12-31	Varav män
<b>Koncernen</b>				
Styrelseledamöter	2	100%	2	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	
<b>Moderbolaget</b>				
	<b>Antal</b>		<b>Antal</b>	
Styrelseledamöter	2	100%	2	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

## Not 12. Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter	2 394	671
Övriga finansiella intäkter	10 489	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>12 883</b>	<b>671</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader		
- upplåning	-4 817	-3 344
- skulder till koncernföretag	1 816	-420
Övriga finansiella kostnader	-785	-23
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-3 786</b>	<b>-3 787</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>9 097</b>	<b>-3 116</b>

	2023-01-01	2022-01-01
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Realisationsresultat vid försäljningar	512	-178
Ränteintäkter, koncernföretag	-	776
Resultat från andelar i intresseföretag	3 104	-44
Resultat från andelar i koncernföretag	-2 207	-3 436
Övriga finansiella intäkter	1 205	602
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>2 613</b>	<b>- 2 280</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-1 794	-1 130
- upplåning	-1 537	-21
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-3 331</b>	<b>-1 151</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>-718</b>	<b>-3 431</b>

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



## Not 13. Skatt

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt för året	-152	-21
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 423	-2 333
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-3 575</b>	<b>-2 354</b>

### Moderbolaget

Aktuell skatt för året	-	-
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	11 880	42 298
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-2 448	-8 713
Ej skattepliktiga intäkter	3 350	14 377
Ej avdragsgilla kostnader	-1 630	-4 046
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-2 759	-3 972
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-88	-
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-3 575</b>	<b>-2 354</b>

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Moderbolaget</b>	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	-16 556	- 6 487
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	3 410	1 336
Ej skattepliktiga intäkter	778	2 929
Ej avdragsgilla kostnader	-1 321	-3 616
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-2 867	-649
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är: 30,1% 5,57%

## Not 13. 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:

	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	102 086	89 630
<b>Summa underskottsavdrag inom koncernen</b>	<b>102 086</b>	<b>89 630</b>
Varav redovisade underskottsavdrag	-	-
<b>Summa ej värderade underskott</b>	<b>102 086</b>	<b>89 630</b>

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld

	2022-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 515	12 552
Årets försäljningar av förvaltningsfastigheter	-	-7 258
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 337	2 221
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>10 852</b>	<b>7 515</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 852	7 515
Förändring skattesats	0	0
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>10 852</b>	<b>7 515</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Övrigt	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>10 852</b>	<b>7 515</b>

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	10 852	7 515
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>10 852</b>	<b>7 515</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-	-
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>10 852</b>	<b>7 515</b>

## Not 14. Förvaltningsfastigheter

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående redovisat värde	201 641	360 000
Årets fastighetsförvärv genom tillgångsförvärv	54 239	78 382
Årets investeringar i förvaltningsfastigheter	2 223	7 064
Försäljningar och utrangeringar	-	-253 512
Årets aktiverade utgifter	672	-
Orealiserad värdeförändring	14 185	9 706
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>272 960</b>	<b>201 641</b>

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	49 629
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 185	9 706
<b>Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>	<b>14 185</b>	<b>59 335</b>

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Specifikation av realiserad värdeförändring:</b>		
Försäljningsintäkt	-	80 871
Avgående nettotillgångar i sålda bolag	-	-31 242
<b>Realiserad värdeförändring</b>	<b>-</b>	<b>49 629</b>

## Not 14. 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 icke-observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 2 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan, bedömda marknadshyror, bedömd vakansgrad/risk. För att säkerställa en korrekt nivå på dessa parametrar förs dialog med externa värderingsinstitut samt analysföretag 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. Kalkylerna antar generellt 2 procents inflation med undantag för extrema situationer i världsläget och samhällsläget. 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, utgifter som inte är av engångskaraktär samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2023-12-31 (procent)	Lägsta - Högsta	Genomsnitt
- Direktavkastningskrav vid värdering	6,15 – 6,85	6,62

Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga segment	2023-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande år 1, %	6,5	10,9
Kalkylränta för kassaflöde (snitt), %	8,9	9,34
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,8	6,25
Långsiktig vakansgrad, %	1,5-2	2,5
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	60	60
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm	1436	1314

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5–10 % ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Serafim Fastigheters del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall om 285 600–258 400 kr motsvarande +/- 13,6 mkr.

Känslighetsanalys +/- 1% (enhet)	Påverkan på värde, tkr	
	2023-12-31	2022-12-31
Marknadshyra	2 780	4 000
Avkastningskrav -	48 320	37 400
Avkastningskrav +	-35 750	-27 300

## Not 15. Inventarier, verktyg & installationer

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	43	46
Ökning genom rörelseförvärv	-	43
Försäljningar och utrangeringar	-	-46
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
Ingående avskrivningar	-13	-46
Försäljningar och utrangeringar	-	46
Ökade avskrivningar genom rörelseförvärv	-	-4
Årets avskrivningar	-9	-9
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>22</b>	<b>-13</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22</b>	<b>30</b>

## Not 16. Exploateringsfastigheter

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	86 283	79 343
Förvärv	42 906	6 940
Byggnationer	13 066	-
<b>Bokfört värde exploateringsfastigheter</b>	<b>142 255</b>	<b>86 283</b>

## Not 17. Andelar i intressebolag

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	26 480	29 615
Investering	2 772	804
Avyttring andelar i intressebolag	-12 265	
Omklassificering till andelar i dotterbolag	-	-1 221
Utdelning	-600	-6 241
Resultatandel	7 369	3 523
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 756</b>	<b>26 480</b>

Namn	Organisationsnummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighetsutveckling	49,3%	14 868	9 092
Stenby Park Holding AB	559270-1139	Fastighetsutveckling	0%	0	8 500
Alléplan Utveckling AB M Öhman	559331-3603	Fastighetsutveckling	50%	8 888	8 888
Fastighetsförädling AB	556942-9755	Fastighetsutveckling	50%	0	0
<b>Summa</b>				<b>23 756</b>	<b>26 480</b>

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

<b>2023-01-01--2023-12-31</b>	SF Struktur 2 AB	Stenby Park Holding AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	3 818	-	1 905
<b>Resultat (överensstämmet med totalresultat)</b>	<b>6 672</b>	<b>-</b>	<b>225</b>

<b>2023-12-31</b>			
Omsättningstillgångar	25 372	-	1 252
Anläggningstillgångar	109 000	-	7 187
Kortfristiga skulder	-83 533	-	-954
Långfristiga skulder	0	-	-7 050
<b>Nettotillgångar</b>	<b>50 839</b>	<b>-</b>	<b>435</b>

2022-01-01--2022-12-31	Stenby Park		Alléplan Utveckling AB
	SF Struktur 2 AB	Holding AB	
Nettoomsättning	1 520	-	1 747
<b>Resultat (överensstämmet med totalresultat)</b>	<b>-1 723</b>	<b>-9 634</b>	<b>-602</b>

#### 2022-12-31

Omsättningstillgångar	7 000	36 064	1 864
Anläggningstillgångar	76 850	-	7 302
Kortfristiga skulder	-39 326	-6 681	-756
Långfristiga skulder	0	-11 985	-7 200
<b>Nettotillgångar</b>	<b>44 524</b>	<b>17 398</b>	<b>1209</b>

## Not 18. Kundfordringar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	3 503	2 379
reservering för förväntade kreditförluster	-13	-41
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>3 490</b>	<b>2 338</b>

Koncernen använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

### Förändring i reservkundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående värde</b>	-41	-
Reservering för förväntade kreditförluster	-13	-41
Återförda outnyttjade belopp	41	-
<b>Utgående värde</b>	<b>-13</b>	<b>-41</b>

### Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	3 144	2 379

#### Förfallna:

- Mindre än 2 månader	112	-
- 2-6 månader	234	-
- 6-12 månader	13	-
- mer än 12 månader	-	-
<b>Totalt förfallna</b>	<b>359</b>	<b>-</b>
Varav nedskrivna	13	41
<b>Redovisat värde på kundfordringar</b>	<b>3 490</b>	<b>2 338</b>

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

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 19. Övriga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	5 813	7 904
Övrigt	15 809	4 349
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 622</b>	<b>12 253</b>

Koncernen använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Analys av kreditriskexponering i övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	21 622	12 253

### Förfallna:

- Mindre än 2 månader	-	-
- 2-6 månader	-	-
- 6-12 månader	-	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	-
Varav nedskrivna	-	-
<b>Redovisat värde på övriga fordringar</b>	<b>21 622</b>	<b>12 253</b>

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.

Moderbolag	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	4 911	5 794
Övrigt	3 867	4 299
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 778</b>	<b>10 093</b>

Moderbolaget använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Analys av kreditriskexponering i övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	8 788	10 093

### Förfallna:

- Mindre än 2 månader	-	-
- 2-6 månader	-	-
- 6-12 månader	-	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	-
Varav nedskrivna	-	-
<b>Redovisat värde på övriga fordringar</b>	<b>8 788</b>	<b>10 093</b>



## Not 20. Finansiella tillgångar och skulder

### Koncernen

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	23 756	23 756
Andra långfristiga fordringar	-	1 250	1 250
Kundfordringar	-	3 490	3 490
Fordringar hos intresseföretag	-	3 266	3 266
Övriga fordringar	-	21 622	21 622
Upplupna intäkter	-	1 606	1 606
Likvida medel	-	26 604	26 604
<b>Totalt</b>	-	<b>81 594</b>	<b>81 594</b>

<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Övriga långfristiga skulder	-	33 765	33 765
Skulder till kreditinstitut	-	115 756	115 756
Leverantörsskulder	-	1 037	1 037
Skulder till koncernföretag	-	76 721	76 721
Övriga skulder	-	665	665
Upplupna kostnader	-	31 115	31 115
<b>Totalt</b>	-	<b>259 060</b>	<b>259 060</b>

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styra företag	-	26 480	26 480
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 038	3 196	8 234
Andra långfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	2 338	2 338
Fordringar hos intresseföretag	-	100	100
Övriga fordringar	-	12 253	12 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 833	1 833
Likvida medel	-	29 475	29 475
<b>Totalt</b>	<b>5 038</b>	<b>75 675</b>	<b>80 713</b>

<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Övriga långfristiga skulder	-	25 908	25 908
Skulder till kreditinstitut	-	28 950	28 950
Leverantörsskulder	-	1 007	1 007
Skulder till koncernföretag	-	42 262	42 262
Övriga skulder	-	6 023	6 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	10 510	10 510
<b>Totalt</b>	-	<b>114 660</b>	<b>114 660</b>

## 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)

## Moderbolaget

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2023	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Andelar i koncernföretag		16 497	16 497
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 868	14 868
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Andra långfristiga fordringar		1 250	1 250
Fordringar hos koncernföretag		6 200	6 200
Pågående arbete för annans räkning		1 106	1 106
Kundfordringar		660	660
Fordringar hos koncernföretag		73 160	73 160
Fordringar hos intresseföretag		3 266	3 266
Övriga fordringar		8 778	8 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 317	1 317
Likvida medel		17 347	17 347
<b>Totalt</b>		<b>144 449</b>	<b>144 449</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Skulder till koncernföretag		9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder		8 000	8 000
Skulder till kreditinstitut		-	-
Leverantörsskulder		812	812
Skulder till koncernföretag		66 541	66 541
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 337	18 337
<b>Totalt</b>		<b>103 640</b>	<b>103 640</b>

<b>Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500		2 500
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Andra långfristiga fordringar	-	-	
Pågående arbete för annans räkning	-	904	904
Kundfordringar	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	-	71 377	71 377
Fordringar hos intresseföretag	-	100	100
Övriga fordringar	-	10 093	10 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	934	934
Likvida medel	-	16 863	16 863
<b>Totalt</b>	<b>2 500</b>	<b>106 473</b>	<b>108 973</b>

<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Skulder till koncernföretag	-	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	-	-	900
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Leverantörsskulder	-	186	186
Skulder till koncernföretag	-	84 011	84 011
Övriga skulder	-	3 266	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 444	1 444
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>98 857</b>	<b>98 857</b>

## Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	78	85
Upplupna ränteintäkter	1 082	705
Övrigt	445	1 043
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 606</b>	<b>1 833</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	15	36
Upplupna ränteintäkter	1 082	705
Övrigt	221	193
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 317</b>	<b>934</b>

## Not 22. Likvida medel

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkningen</b>		
Kassa och bank	26 604	29 475
<b>Summa likvida medel i balansräkningen</b>	<b>26 604</b>	<b>29 475</b>

<b>Kassaflödesanalysen</b>		
Kassa och bank	26 604	29 475
<b>Summa likvida medel i kassaflödesanalysen</b>	<b>26 604</b>	<b>29 475</b>

<b>Moderbolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkningen</b>		
Kassa och bank	17 347	16 863
<b>Summa likvida medel i balansräkningen</b>	<b>17 347</b>	<b>16 863</b>

<b>Kassaflödesanalysen</b>		
Kassa och bank	17 347	16 863
<b>Summa likvida medel i kassaflödesanalysen</b>	<b>17 347</b>	<b>16 863</b>

## Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

### Koncern

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>67 499</b>	<b>67 599</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>67 599</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>67 499</b>	<b>67 599</b>

Det finns 100 675 aktier, 100 000 stamaktier och 675 preferensaktier. Stam- och preferensaktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst och varje preferensaktie motsvaras av 1/10 röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital.

## Not 24. Upplåning och skulder till koncernföretag

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristig</b>		
Banklån	62 360	0
Skulder till koncernföretag	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	33 765	25 908
<b>Summa</b>	<b>106 075</b>	<b>35 858</b>
<b>Kortfristig</b>		
Banklån	53 396	28 950
Skulder till koncernföretag	66 771	32 312
Övriga kortfristiga skulder	665	6 023
Upplupna räntekostnader	6 709	4 715
<b>Summa</b>	<b>127 541</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>233 616</b>	<b>107 858</b>

För upplysningar om ställda säkerheter och se not 27 Ställda säkerheter.

För upplysningar om eventalförpliktelser se not 28 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 116 mkr i upplåning från junior- och seniorbanker till både rörlig och fast ränta från 5-10%. Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från koncernföretag där räntan, 2,5–5 % är fast. Långfristiga lån förfaller mellan år 2028-2033.

Övriga långfristiga skulder om ca 34 mkr avser lån från externa parter.

## Not 25. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	1 335	3 045
Personalrelaterade skulder	272	1 406
Övrigt	-942	1 572
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>665</b>	<b>6 023</b>

### Moderbolaget

Momsskuld	-	3 266
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>3 266</b>

## Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	194	-
Upplupna räntor	6 709	4 715
Förutbetalda hyresintäkter	3 994	2 582
Övrigt upplupna kostnader	20 218	3 213
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>31 115</b>	<b>10 510</b>

### Moderbolaget

Upplupna räntor	100	-
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 237	1 444
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>18 337</b>	<b>1 444</b>

## Not 27. Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta dotterbolagsaktier	28 055	26 566
Fastighetsinteckningar	140 209	46 710
<b>Summa</b>	<b>168 264</b>	<b>73 276</b>

### Moderbolaget

Lån till dotterföretag	-	-
Aktier	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 28. Eventualförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Borgen	72 569	28 950
<b>Summa</b>	<b>75 569</b>	<b>28 950</b>

### Moderbolaget

Borgen	49 337	28 950
<b>Summa</b>	<b>49 337</b>	<b>28 950</b>

## Not 29. Andelar i koncernföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	67 431	83 503
Investering	2 285	1 750
Kapitaltillskott	-	13 473
Avyttring	-50 939	-271
Nedskrivning	-2 280	-31 024
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 497</b>	<b>67 431</b>

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterföretag:

<b>Namn</b>	<b>Organisations- Säte nummer</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Redovisat värde</b>	
				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757 Stockholm	0%	-	-	39
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035 Stockholm	0%	-	-	50 086
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144 Stockholm	0%	-	-	50
Serafim Intressenter AB	556961-1055 Stockholm	100%	50 000	55	50
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552 Stockholm	0%	-	-	234
SF Struktur 4 AB	559242-4559 Stockholm	62%	6 646	4 408	4 408
Serafim Bostad AB	559242-4724 Stockholm	100%	500	781	781
Serafim Förvaltning AB	559242-4765 Stockholm	100%	500	50	50
SF Struktur 3 AB	559206-6467 Stockholm	0%	-	-	530
SF Struktur 5 AB	559246-3409 Stockholm	58%	4 596	2 820	2 820
SF Struktur 1 AB	559155-0560 Stockholm	52%	520	8 383	8 383
<b>Summa</b>				<b>16 497</b>	<b>67 431</b>

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.

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 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.

<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>SF Struktur 1 AB</b>	<b>SF Struktur 4 AB</b>	<b>SF Struktur 5 AB</b>
Nettoomsättning	464	1 879	2 235
Årets resultat	2 368	-222	-905
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1 396	244	-765
<b>2023-12-31</b>			
Omsättningstillgångar	2 125	1 992	1 240
Anläggningstillgångar	78 631	33 135	37 343
Kortfristiga skulder	-17 014	-14 859	-19 855
Långfristiga skulder	-31 000	-1 595	-1 870
<b>Nettotillgångar</b>	<b>32 742</b>	<b>18 673</b>	<b>16 858</b>
<b>Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>26 207</b>	<b>14 049</b>	<b>14 279</b>

<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>	<b>SF Struktur 1 AB</b>	<b>SF Struktur 4 AB</b>	<b>SF Struktur 5 AB</b>	<b>SF Struktur 3 (minoriteten utköpt under 2022)</b>
Nettoomsättning	549	1 675	1 988	0
Årets resultat	-444	1 002	571	-518
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-355	955	767	828
<b>2022-12-31</b>				
Omsättningstillgångar	311	2 004	1 275	-
Anläggningstillgångar	70 716	33 935	38 407	-
Kortfristiga skulder	-9 701	-15 359	-17 215	-
Långfristiga skulder	-31 000	-	-	-
<b>Nettotillgångar</b>	<b>30 326</b>	<b>20 580</b>	<b>22 467</b>	-
<b>Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>24 782</b>	<b>13 879</b>	<b>15 462</b>	-

### Not 30. Förslag till resultatdisposition, Moderbolaget (tkr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	67 499
Balanserat resultat	-10 235
Årets resultat	-16 556
<b>Fria vinstmedel</b>	<b>40 708</b>

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	-
i ny räkning överförs	37 333
<b>Totalt</b>	<b>40 708</b>

## Not 31. Transaktioner med närstående

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, SF Projektbolag 35 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

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

<b>Transaktioner med koncernbolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp av varor/tjänster	-4 229	-515
Fordran på balansdagen	-	17
Skuld på balansdagen	-76 721	-42 262

<b>Transaktioner med intressebolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäljning av varor/tjänster	957	754
Inköp av varor/tjänster	-161	0
Fordran på balansdagen	3 266	5 734
Skuld på balansdagen	-34	-34

<b>Transaktioner med ägare/delägare</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäljning av varor/tjänster	-	0
Inköp av varor/tjänster	-4 690	-5 409
Fordran på balansdagen	-	0
Skuld på balansdagen	-8 100	-911

### Moderbolag

<b>Transaktioner med koncernbolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäljning av varor/tjänster	2 902	7 670
Inköp av varor/tjänster	-3 824	-3 722
Fordran på balansdagen	79 360	80 866
Skuld på balansdagen	76 491	-90 764

<b>Transaktioner med intressebolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäljning av varor/tjänster	277	65
Inköp av varor/tjänster	-161	0
Fordran på balansdagen	3 266	100
Skuld på balansdagen	-	0

## Not 32. Förklaring till kassaflöde

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

### Koncern

2023	2023-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2023-12-31
Långfristiga låneskulder	35 858	72 457	-302	0	0	108 013
Kortfristiga låneskulder	61 262	9 936	-724	46 288	0	116 762
<b>Totala skulder från</b>	<b>97 120</b>	<b>82 393</b>	<b>-1 026</b>	<b>46 288</b>	<b>0</b>	<b>224 775</b>

### finansieringsverksamheten.

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2022	2022-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2022-12-31
Långfristiga låneskulder	163 238	0	-3 443	-123 937	0	35 858
Kortfristiga låneskulder	83 804	16 000	-60 525	21 983	0	61 262
<b>Totala skulder från</b>	<b>247 042</b>	<b>16 000</b>	<b>-63 968</b>	<b>-101 954</b>	<b>0</b>	<b>97 120</b>

### finansieringsverksamheten.

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

### Moderbolaget

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2023	2023-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2023-12-31
Låneskulder	42 174	17 100	-1 730	25 480	0	83 024
<b>Totala skulder från</b>	<b>42 174</b>	<b>17 100</b>	<b>-1 730</b>	<b>25 480</b>	<b>0</b>	<b>83 024</b>

### finansieringsverksamheten.

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2022	2022-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2022-12-31
Låneskulder	71 473	16 000	-45 299	0	0	42 174
<b>Totala skulder från</b>	<b>71 473</b>	<b>16 000</b>	<b>-45 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 174</b>

### finansieringsverksamheten.

Likvideffekt förvärv resp. avyttring av dotterföretag vilka samtliga redovisats som tillgångsförvärv 2022:

<b>Förvärv 2023</b>		<b>Avyttringar 2023</b>	
Pris	56 944	Pris	1 617
Skuld till säljare	-18 000	Fordran på köpare (not 19)	0
Likvida medel i förvärvade bolag	-61	Likvida medel i avgående bolag	-1 735
<b>Effekt i kassaflödet</b>	<b>38 883</b>	<b>Effekt i kassaflödet</b>	<b>-118</b>

### Not 33. Händelser efter balansdagen

Utfallet av skatterevisjonen under räkenskapsåret 2023 om totalt 17,7 mkr förföll per den 12/4-2024 och har betalats i sin helhet. Serafim har ingen avsikt att överklaga utfallet.

## Underskrifter

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Karlander  
VD, Styrelseordförande

Johan Tilander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ERIK KARLANDER** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-23 12:25:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK KARLANDER

Datum

Erik Karlander  
erik.karlander@serafim.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.217.72.162

**JOHAN TILANDER** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-23 12:27:43 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN POSKA TILANDER

Datum

Johan Tilander  
johan.tilander@serafim.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.217.72.162

**HELENA EHRENBORG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-24 17:29:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrïd Elisabet Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg  
helena.ehrenborg@pwc.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.119.64.252