

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare**  
**AB**

559420-0627

Räkenskapsåret

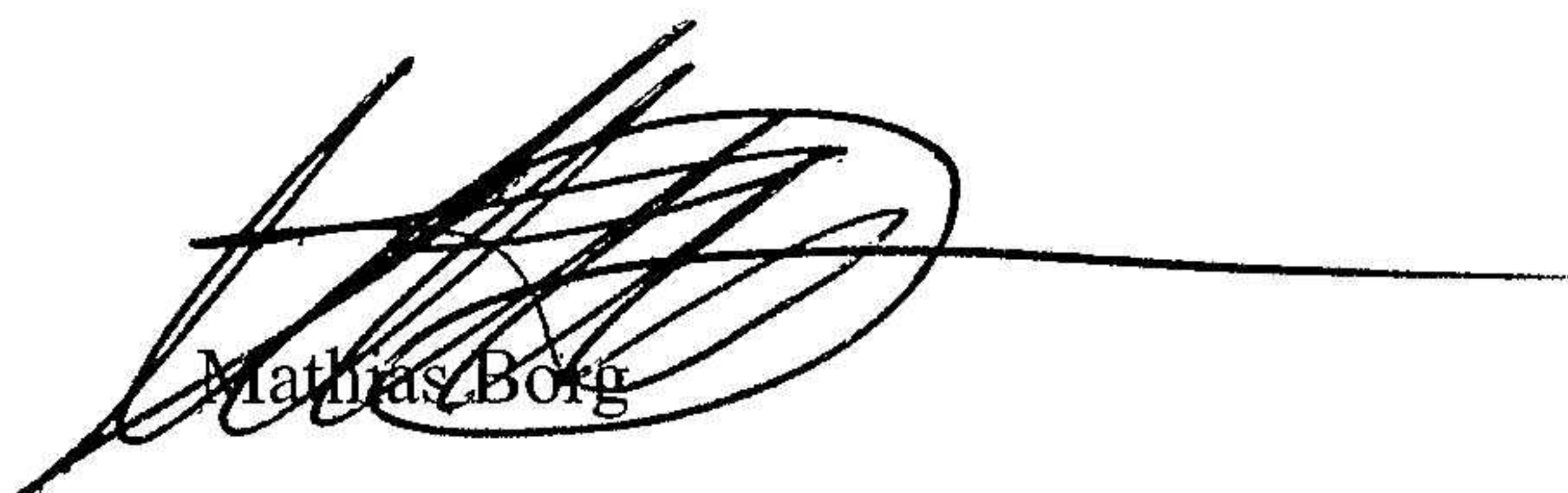
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 7 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 7 maj 2025

  
Mathias Borg

Styrelsen och verkställande direktören för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB (SEFAB) äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Stockholm. SEFAB har som målsättning att utveckla och låta bygga bostäder, kontor, äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning vilket är en hörnsten i den fortsatta utvecklingen av SEFAB.

SEFAB direktäger inte några fastigheter/tomträtter utan dessa ägs i dotterdotterbolag. All den centrala administrationen i koncernen levereras från koncernmoderbolaget.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har utvecklingen av verksamheten fortsatt där flera förvärvsmöjligheter utvärderades men marknaden har under 2024 varit i ett svårt skede med ett litet utbud och det har varit disparata uppfattningar om värdet på tillgängliga objekt, vilket har påverkat möjligheten för köpare och säljare att komma överens om eventuella förvärv.

Under räkenskapsåret förvärvades tomträtten Fulufjället 1 2024-04-12 genom ett bolagsförvärv. Det förvärvande bolaget var SEFAB Förvaltning 3 AB. I och med förvärvet utökades det förvaltade beståndet med ytterligare 27 st lägenheter.

SEFAB har ambitionen att fortsätta att expandera sin verksamhet dels genom förvärv av befintliga fastigheter men även genom att genomföra utvecklingsprojekt för egen långsiktig förvaltning.

Mycket fokus har även lagts ned på att utveckla SEFAB-koncernens organisation och effektivitet och SEFAB har under räkenskapsåret anställt en ekonomichef, en förvaltningskoordinator samt ytterligare en fastighetsskötare.

Personalstyrkan uppgår per 2024-12-31 till 7 personer inkl. VD.

Inga kommersiella hyresavtal har förhandlats om under året.

Hyresförhandlingen avseende bostadshyrorna för 2024 resulterade i en generell hyreshöjning om 5,8% from 2024-06-01. Detta kan ses som en kraftig hyreshöjning men justeringen av bostadshyrorna har så här långt inte kompenserat för de kraftiga höjningar av drift och underhållskostnader som har skett under senare år.

### Utvecklingsprojekt

Arbete pågår med den detaljplan som erhöles via en markanvisning i Bandhagen 2022. Arbetet bedrivs tillsammans med Alferan Förvaltning AB. Arbetet har inte löpt på enligt ursprunglig plan och detaljplanen förväntas gå ut på samråd under andra halvåret 2025. Hela detaljplanen omfattar cirka 135 hyresrätter samt ett LSS serviceboende om 12 lägenheter och en gemensamhetslokal. Av det totala projektet utvecklas 58 lägenheter inom den markanvisning som Arne Dufva Bandhagen AB innehar.

Utöver den pågående detaljplanen i Bandhagen har ytterligare 6 markanvisningsansökningar lämnats in till Exploateringskontoret avseende ca 500–600 lägenheter. Samtliga markanvisningsansökningar ligger i bra kollektivtrafiklägen och ger en möjlighet att tillgängliggöra bra hyresrätter med bra kollektivtrafik och cykelpendlingslägen till framtida hyresgäster. Under 2024 har ingen av de inlämnade förslagen resulterat i en markanvisning men kontinuerlig kontakt hålls med Staden för att försöka omvandla ansökningarna till markanvisningar. Arbete pågår också med att ta fram nya projektidéer samt att det under året har lagts ner arbete på att försöka förvärva projekt. Detta arbete har hittills inte resulterat i ett konkret förvärv men arbetet fortgår.

#### *Löpande verksamhet*

Under året har en fission av dotterbolaget Arne Dufva Fastigheter AB genomförts och tillgångar och skulder överlåtits till ett antal passiva dotterdotterbolag i koncernen. Fissionen registrerades 2024-08-09 och Arne Dufva Fastigheter AB upplöstes i samband med fissionen. Fastigheterna/tomträtterna som berördes överläts till var sitt bolag, dvs en fastighets/tomträtt till ett bolag, och övriga tillgångar och skulder överläts utifrån respektive fastighets/tomträtts taxeringsvärde och upparbetad vinst i Arne Dufva Fastigheter AB överläts likaså baserat på taxeringsvärdena. De aktier i ett publikt bolag som ägdes i Arne Dufva Fastigheter AB överläts till SEFAB Invest AB.

Under hösten 2024 har en ansökan om en fusion mellan Arne Dufva Högdalen (övertagande bolag) och Stockholm Trappsteget 2 Fastigheter AB org.nr 559202-1728 (överlåtande bolag) lämnats in till Bolagsverket. Bolagsverket fattade beslut om fusionen den 3 januari 2025 och därmed övertar Arne Dufva Högdalen alla rättigheter, förpliktelser och avtal.

Under 2024 genomförde koncernen en extern indikativ bedömning av värdet på delar av koncernens fastigheter/ tomträtter. Den indikativa värderingen vid utgången av 2024 baserat på värderingar gjorda 2023-09-30 samt 2024-02-29 och 2024-04-12 indikerar ett värde på fastighetsinnehavet om cirka 1,352 miljarder kr. I värdet är den under 2024 förvärvade tomträtten Fulufjället 1 (Fulufjället 1 Fastigheter AB) beaktad och bortsett från denna tomträtt ligger värdet på befintliga fastigheter/tomträtter i nivå med föregående års värdeindikation.

Koncernens lån uppgår per 2024-12-31 till 165 237 tkr vilket innebär en belåningsgrad (LTV) om ca 12,31 % och med en struktur som innebär att ca 33 % av lånen har en kortare kvarvarande räntebindningstid än 1 år, 37 % har mellan 1 och 5 år och resterande 30 % av lånen har en kvarvarande räntebindningstid som är längre än 5 år. 100% av lånen är bundna lån och den vägda genomsnittliga bindningstiden är 2,87 år och den vägda genomsnittliga räntan per 2024-12-31 var 1,85 %. Koncernen har ett överhypotek om cirka 272 236 tkr.

I den ovanstående redovisade belåningsgraden (LTV) är inte investeringar i pågående projekt beaktade, per 2024-12-31 uppgår investeringar i pågående projekt till ca 2,7 mkr.

#### *Fastigheter i koncernen*

SEFAB koncernen äger 16 fastigheter/tomträtter fördelade i lika många aktiebolag. 15 av dessa är belägna i Stockholms stad och en i Södertälje kommun. Totalt antal hyreslägenheter uppgår till 452 st och den totala uthyrbara ytan uppgår till 37 752 kvm fördelad på 26 361 kvm BOA samt lokaler om 11 391 kvm LOA.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### *Framtida inriktning och utveckling*

Under det senaste året har arbetet fokuserats på att dels finna befintliga fastigheter att förvärva samt att generera fler utvecklingsprojekt och att föra de befintliga utvecklingsprojekten fram till färdigställda projekt. Fokus i framtagandet av nya projektidéer är att ta fram projekt för primärt bostadsfastigheter.

Stort fokus ligger även på att erhålla utökad omsättning och tillika kassaflöde för att stödja den fortsatta expansionen.

SEFAB kommer fortsatt se över och effektivisera de befintliga fastigheter/tomträtter som innehas i koncernen med särskilt fokus på energianvändningen. En utredning kommer startas 2025 för att arbeta fram en strategi för energieffektivisering baserat på någon eller några representativa objekt med en palett av åtgärder som ska bidra till bättre energiprestanda och därmed Energiklass. Denna palett av möjliga energiprestandahöjande åtgärder kommer sedan ligga till grund för energireducerande åtgärder i det övriga beståndet.

Nya områden med möjlighet till intressanta markanvisningar och projekt utvärderas kontinuerligt.

Målsättningen för utveckling av SEFAB-koncernen är fortsatt att skapa en projektportfölj som ger möjligheten att löpande fortsätta att utveckla koncernen och producera nya flerbostadshus, primärt, men även andra typer av fastigheter som kontors- och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning om möjlighet ges.

#### *Finansiella risker*

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker kopplade till nationell samt internationell ekonomisk och politisk utveckling inkluderande effekter av förändringar av riskbedömningar och regelverk avseende låne- och kapitalmarknaderna och dessa förändringars inverkan på räntenivåer och tillgång till kapital och kostnaden för detta kapital. Koncernen fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

## **Direktägda dotterbolag**

### **SEFAB Förvaltning 1 AB**

SEFAB Förvaltning 1 AB äger samtliga aktier i Gamma Fastigheter AB och Skevrodret Fastigheter AB. Bolagen äger kommersiella fastigheter som omfattar en LOA om 8 700 kvm. Båda bolagen har under året löst sina externa lån (Gamma, 19 610 tkr och Skevrodret 11 678 tkr) och är därefter obelånade.

Bolaget har under året erhållit ett aktieägartillskott om 25 000 tkr och därefter har bolaget lämnat aktieägartillskott till dotterbolag om 25 000 tkr.

### **SEFAB Förvaltning 2 AB**

SEFAB Förvaltning 2 AB äger samtliga aktier i Gamla Bron Fastigheter Örby AB, Lodgången 1 AB och i Arne Dufva Högdalen AB. Arne Dufva Högdalen AB äger i sin tur samtliga aktier i Stockholm Trappsteget 2 Fastigheter AB. Dotter- och dotterdotterbolagens ägande i fastigheter/tomträtter omfattar 190 lägenheter samt lokaler med en yta om 11 580 kvm BOA samt 1 450 kvm LOA.

Bolaget har under året erhållit ett villkorat aktieägartillskott om 240 000 tkr och därefter har bolaget lämnat ett villkorat aktieägartillskott till Arne Dufva Högdalen AB.

Under hösten 2024 har en ansökan om en fusion mellan Arne Dufva Högdalen (övertagande bolag) och Stockholm Trappsteget 2 Fastigheter AB org.nr 559202-1728 (överlåtande bolag) lämnats in till Bolagsverket. Bolagsverket fattade beslut om fusion den 3 januari 2025 och därmed övertar Arne Dufva Högdalen alla rättigheter, förpliktelser och avtal. Bokslut och årsredovisningar för räkenskapsåret 2024 sker för respektive bolag var för sig.

### **SEFAB Förvaltning 3 AB**

SEFAB Förvaltning 3 AB äger samtliga aktier i Stockholm Barometern 3 Fastigheter AB, Kultjen 1 Fastigheter AB, Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB, Barometern Fastigheter AB, Fulufjället 1 Fastigheter AB samt SEFAB Invest AB. Bolagens ägande i fastigheter/tomträtter omfattar 158 lägenheter samt lokaler med en yta om 9 314 kvm BOA samt 221 kvm LOA.

Bolaget har under året mottagit ett villkorat aktieägartillskott på 55 000 tkr.

Bolaget har under året tillträtt samtliga aktier i Fulufjället 1 Fastigheter AB org.nr 556966-2827 och tillträde till fastigheten skedde den 12 april 2024.

Under året har en fission av Arne Dufva Fastigheter AB genomförts där SEFAB Förvaltning 3 AB:s dotterbolag, Stockholm Barometern 3 AB, Kultjen 1 Fastigheter AB samt Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB fastigheter fått respektive fastighet/tomträtt Barometern 3, Kultjen 1 samt Polarforskaren överlåtna till sig. I samband med fissionen överläts SEFAB Förvaltning 3 AB andelar i koncernföretag utifrån samma fördelningsgrund som ovan, dvs taxeringsvärde, samt ett upparbetat vinstutrymme om 89 015 tkr. De aktier i ett publikt bolag som ägdes av Arne Dufva Fastigheter AB överläts till SEFAB Invest AB.

### **SEFAB Förvaltning 4 AB**

SEFAB Förvaltning 4 AB äger samtliga aktier i Stockholm Obligationen 7 Fastigheter AB, Blyertspennan 3 Fastigheter AB, Rantefoten 2 Fastigheter AB, Värnskatten 4 Fastigheter AB samt Stockholm Vårlöken 8 Fastigheter AB. Bolagens ägande i fastigheter/tomträtter omfattar 104 lägenheter samt lokaler med en yta om 5 657 kvm BOA samt 515 kvm LOA.

Bolaget har under året mottagit ett villkorat aktieägartillskott på 2 500 tkr.

Under året har en fission av Arne Dufva Fastigheter AB genomförts där SEFAB Förvaltning 4 AB:s dotterbolag, Stockholm Obligationen 7 Fastigheter AB, Blyertspennan Fastigheter AB, Rantefoten 2 Fastigheter AB, Värnskatten 4 Fastigheter AB samt Stockholm Vårlöken 8 Fastigheter AB fått respektive fastighet/tomträtt Obligationen 7, Blyertspennan 3, Rantefoten 2, Värnskatten 4 samt Vårlöken 8 överlåtna till sig. I samband med fissionen överläts SEFAB Förvaltning 4 AB andelar i koncernföretag utifrån samma fördelningsgrund som ovan, dvs taxeringsvärde, samt ett upparbetat vinstutrymme om 165 524 tkr.

### **Arne Dufva Förvaltning AB**

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ett aktieägartillskott från moderbolaget om 5 000 tkr och därutöver lämnat aktieägartillskott om 5 000 tkr till Arne Dufva Bandhagen AB. Under 2024 har bolaget startat två nya dotterbolag, SEFAB Utveckling 1 AB org.nr 559506-7454 och SEFAB Utveckling 2 AB org.nr 559507-0607. Bolagen kommer initialt vara vilande.

Arne Dufva Förvaltning AB äger samtliga aktier i Arne Dufva Bandhagen AB, SEFAB Utveckling 1 AB samt SEFAB Utveckling 2 AB.

### **Arne Dufva Utveckling AB)**

Arne Dufva Utveckling äger 50 % av aktierna i VSTBT Holding AB.

Under året har bolaget mottagit ett villkorat aktieägartillskott om 10 000 tkr och i samband med detta löstes den koncernskuld som bolaget hade mot Arne Dufva Fastigheter AB. Bolaget har 2024-12-31 lämnat ett villkorat aktieägartillskott till VSTBT Holding AB.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
JanDufva premises AB	11 647 000	11 647 000
L.E. Hellstedt Aktiebolag	3 000 000	3 000 000
Övriga ägare	1 052 020	1 052 020
Summa	15 699 020	15 699 020

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	64 072	49 724	41 862	38 083	38 345
Resultat efter finansiella poster	24 839	15 728	-2 229	154 135	15 692
Balansomslutning	880 616	846 281	429 134	454 445	313 566
Soliditet (%)	78,4	76,7	58,0	56,3	34,1
Avkastning på eget kap. (%)	3,6	2,4	-0,9	33,9	5,0

Moderbolaget	2024	2023
Nettoomsättning	1 773	0
Resultat efter finansiella poster	68 253	138 691
Balansomslutning	873 706	795 716
Soliditet (%)	99,5	100,0
Avkastning på eget kap. (%)	8,6	17,4

### Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 698	405 193 302	243 569 342	648 796 342
Fondemission	15 665 322		-15 665 322	0
Förändrad koncernstruktur			1 728 472	1 728 472
Årets resultat			17 873 868	17 873 868
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 699 020</b>	<b>405 193 302</b>	<b>247 506 360</b>	<b>668 398 682</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 698	405 193 302	251 739 674	138 478 289	795 444 963
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			138 478 289	-138 478 289	0
Fondemission	15 665 322		-15 665 322		0
Fission Arne Dufva Fastigheter			112 311		112 311
Årets resultat				74 060 500	74 060 500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 699 020</b>	<b>405 193 302</b>	<b>374 664 952</b>	<b>74 060 500</b>	<b>869 617 774</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	405 193 302
balanserad vinst	374 664 952
årets vinst	74 060 500
	<b>853 918 754</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	12 512 119
i ny räkning överföres	841 406 635
	<b>853 918 754</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsens yttrande enl. 18 kap ABL över den föreslagna utdelningen:

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 7 maj 2025 besluta om utdelning till aktieägare med 0,797 kr per aktie, vilket innebär en sammanlagd vinstutdelning om 12 512 119 kronor att utdelas senast den 31 december 2025. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet från 99,55 % till 99,54 % och koncernens soliditet från 78,43 % till 78,11 %. Mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet är såväl bolagets som koncernens soliditet betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms likaledes kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Enligt styrelsens uppfattning utgör den föreslagna utdelningen inte något hinder för bolaget, och för övriga i koncernens ingående bolag, att fullgöra sina förpliktelser varken på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Mot bakgrund av det ovan angivna är styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställts i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2025051412195

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		64 071 609	49 723 680
Övriga rörelseintäkter		351 502	1 042 976
Fastighetskostnader	2	-31 158 300	-23 552 681
<b>Bruttoresultat</b>		<b>33 264 811</b>	<b>27 213 975</b>
Central administration och marknadsföring	3, 4	-14 736 062	-9 211 711
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 528 749</b>	<b>18 002 264</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt ägda företag		-199 041	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	-3 009 994
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 768 633	5 189 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 259 713	-4 453 832
		<b>6 309 879</b>	<b>-2 273 954</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 838 628</b>	<b>15 728 310</b>
Skatt på årets resultat		-4 923 224	-6 297 636
Uppskjuten skatt		-2 041 536	248 041
<b>Årets resultat</b>		<b>17 873 868</b>	<b>9 678 715</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		17 873 868	9 678 715

## Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	8	2 746 543	960 036
		<b>2 746 543</b>	<b>960 036</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	577 279 653	493 350 430
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	51 333	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	796 837	159 661
		<b>578 127 823</b>	<b>493 510 091</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	616 961	525 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	9 133 333	9 383 333
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	11 122 755	11 122 755
Uppskjuten skattefordran		258 689	0
Andra långfristiga fordringar	15	1 136 000	1 000 000
		<b>22 267 738</b>	<b>22 031 088</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>603 142 104</b>	<b>516 501 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 185	32 748
Övriga fordringar		628 042	1 721 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 354 336	626 267
		<b>3 077 563</b>	<b>2 380 231</b>
<i>Kassa och bank</i>		274 396 382	327 399 700
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>277 473 945</b>	<b>329 779 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>880 616 049</b>	<b>846 281 146</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		15 699 020	33 698
Övrigt tillskjutet kapital		405 193 302	405 193 302
Annat eget kapital inklusive årets resultat		247 506 360	243 569 342
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>668 398 682</b>	<b>648 796 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>668 398 682</b>	<b>648 796 342</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	27 921 501	23 281 213
		<b>27 921 501</b>	<b>23 281 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	109 723 285	130 784 216
Övriga skulder		177 881	212 520
		<b>109 901 166</b>	<b>130 996 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	55 513 908	31 738 920
Leverantörsskulder		2 548 252	2 211 056
Aktuella skatteskulder		3 715 395	1 448 261
Övriga skulder		3 053 001	2 327 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 564 144	5 480 657
		<b>74 394 700</b>	<b>43 206 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>880 616 049</b>	<b>846 281 146</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		24 838 628	15 728 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	20	13 730 978	10 176 966
Betald skatt		-2 912 391	-7 775 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>35 657 215</b>	<b>18 129 536</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-62 437	-32 748
Förändring av kortfristiga fordringar		-634 895	14 664 179
Förändring leverantörsskulder		337 196	1 297 444
Förändring av kortfristiga skulder		4 773 888	2 698 964
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 070 967</b>	<b>36 757 375</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	8	-1 786 507	-747 201
Investeringar i koncernföretag		-42 998 108	-65 502 195
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11	-1 817 728	0
Förvärv under bestämmande inflytande		0	-2 800 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	15	-186 000	-1 000 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	4 646 106
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-46 788 343</b>	<b>-65 403 290</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	405 227 000
Amortering av lån		-46 285 942	-183 779 889
Utbetald utdelning		0	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-46 285 942</b>	<b>219 847 111</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-53 003 318</b>	<b>191 201 196</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		327 399 700	136 198 504
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>274 396 382</b>	<b>327 399 700</b>

2025051412200

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-30 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 772 738	0
Fastighetskostnader	2	-1 830 261	0
		-57 523	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Central administration och marknadsföring	3, 4	-11 179 610	-522 897
		-11 179 610	-522 897
<b>Rörelseresultat</b>		-11 237 133	-522 897
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	21	74 100 000	137 790 671
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 390 451	1 433 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-315	-10 344
		79 490 136	139 213 817
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		68 253 003	138 690 920
Bokslutsdispositioner	22	5 807 497	0
<b>Resultat före skatt</b>		74 060 500	138 690 920
Skatt på årets resultat		0	-212 631
<b>Årets resultat</b>		74 060 500	138 478 289

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	8	24 750	0
		<b>24 750</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	741 196	0
		<b>741 196</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23, 24	679 930 345	342 655 345
Fordringar hos koncernföretag	25	0	240 500 000
Andra långfristiga fordringar	15	186 000	0
		<b>680 116 345</b>	<b>583 155 345</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>680 882 291</b>	<b>583 155 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	26	80 464 963	0
Övriga fordringar		348 484	83 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 447	0
		<b>81 421 894</b>	<b>83 300</b>
<i>Kassa och bank</i>		111 401 625	212 477 195
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>192 823 519</b>	<b>212 560 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>873 705 810</b>	<b>795 715 840</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not 2024-12-31 2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

27

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

15 699 020

33 698

**15 699 020**

**33 698**

*Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

405 193 302

405 193 302

Balanserad vinst eller förlust

374 664 952

251 739 674

Årets resultat

74 060 500

138 478 289

**853 918 754**

**795 411 265**

**Summa eget kapital**

**869 617 774**

**795 444 963**

**Obeskattade reserver**

192 503

0

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

816 349

58 246

Aktuella skatteskulder

212 631

212 631

Övriga skulder

1 412 545

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 454 008

0

**Summa kortfristiga skulder**

**3 895 533**

**270 877**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**873 705 810**

**795 715 840**

2025051412202

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-30 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		68 253 003	138 690 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		164 758	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>68 417 761</b>	<b>138 690 920</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-75 338 594	-83 300
Förändring av leverantörsskulder		758 103	58 246
Förändring av kortfristiga skulder		2 866 553	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 296 177</b>	<b>138 665 866</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	8	-24 750	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11	-793 643	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	15, 24, 25	-96 961 000	-331 415 671
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-97 779 393</b>	<b>-331 415 671</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	405 227 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>405 227 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-101 075 570</b>	<b>212 477 195</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		212 477 195	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>111 401 625</b>	<b>212 477 195</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas som intäkt under den hyresperiod intäkten avser.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden förutom det som anges under rubriken "Transaktioner under bestämmande inflytande" nedan. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner under samma bestämmande inflytande*

##### **Transaktioner**

Jan Dufva, ägaren av Arne Dufva Fastigheter AB (ADFAB), genomförde under 2023 flera transaktioner, vilka sammantaget syftade till en ny struktur av ägandet i ADF-koncernen. Syftet med omstrukturering är att överföra befintligt fastighetsbestånd till en separat enhet skild från den tidigare ADF-koncernen. Transaktionerna omfattar:

- 1) Ägaren till ADF-koncern förvärvar 2023-01-30 ett bolag, Stockholms enskilda fastighetsägare AB (SEFAB), utan verksamhet från ADFAB.
- 2) Ägaren till ADF-koncernen överför 2023-08-28 fastighetsverksamheten till SEFAB. Transaktionen sker till skattemässiga värden, vilka väsentligt understiger både redovisade värden om MSEK 251,7 och verkliga värden om MSEK 1 164.
- 3) SEFAB utför en riktad nyemission 2023-09-15 om MSEK 405,2 för att säkerställa finansiering via nya ägare. Dessa nya ägare erhåller 25,8 % av röster och kapital i SEFAB efter nyemissionen och ägaren till SEFAB, tidigare ADF-koncernen, innehar 74,2 %. Därmed har ägaren till SEFAB kontroll över SEFAB både före och efter transaktionerna.
- 4) Ingen av ägarna till andelarna i SEFAB har vid transaktionstillfället eller per balansdagen några åtaganden att avyttra hela eller delar av andelarna och ej heller att notera dessa. Det finns inga andra förhållanden som skulle innebära att ägaren till den tidigare ADF-koncernen förlorar kontroll över SEFAB.

##### **Redovisningsprinciper**

Eftersom redovisningsprinciper för transaktioner under samma bestämmande inflytande ("Common Control") inte regleras i normgivning i vare sig K3 eller International Financial Reporting Standards (IFRS) har SEFAB tillämpat praxis. Denna praxis är relativt samstämmig och framkommer tydligast

inom IFRS genom vägledning från främst revisionsfirmor via deras "IFRS-manualer".  
Redovisningsprinciper avseende omvända förvärv finns reglerat i Årsredovisningslagen och K3.

Enligt praxis kan, givet förutsättningar, två olika metoder tillämpas vid redovisning av transaktioner under samma bestämmande inflytande:

*Pooling of Interest Method ("Sammanlagning")*

Denna metod ses som en fusionsliknande sammanslagning där överförda värden baseras på redovisade värden justerade så att enhetliga redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas. I stora drag innebär detta att den part som har kontroll över verksamheten innan och efter transaktionerna endast har genomfört en omstrukturering av befintlig verksamhet.

Redovisade värden kan även vara koncernmässiga eller skattemässiga värden. Det görs dock ingen justering för verkliga värden och det uppstår varken nya immateriella tillgångar (utöver de som redan identifierats i Dotterbolagen) eller goodwill.

Eventuell skillnad mellan anskaffningsvärde (överförd ersättning) och eget kapital (koncernmässiga nettotillgångar) i Dotterbolagen redovisas som en egen del i eget kapital. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt via Resultatet.

Beträffande redovisning av historisk finansiell information, jämförelsetal och resultat för innevarande år fram till datum för sammanslagning så varierar praxis allt ifrån att konsolidera först from tidpunkt för sammanslagning till att en fullständig retroaktiv justering för de sammanslagna Dotterbolagen.

Denna metod finns inte i K3. I sin K3 i praktiken (19.1.7) konstaterar dock PwC att det, trots förbud mot poolningsmetoden i ÅRL/K3, går att använda koncernmässiga värden. Argumentet är att transaktionen inte sker mellan oberoende parter och därför inte omfattats av reglerna i ÅRL (utan istället utvecklas god redovisningssed genom tolkning av IFRS och EG-direktivet). Även i detta fall finns det olika uppfattningar men vi har här med metoden som ett av flera möjliga alternativ.

*Acquisition Method ("Förvärv")*

Denna metod innebär att förvärvaren tillämpar normgivning för rörelseförvärv, dvs. i praktiken lotsas tillbaka till full tillämpning av kapitel 19 (K3) eller IFRS 3.

Ett företag ska redovisa varje rörelseförvärv genom tillämpning av förvärvsmetoden. Tillämpning av förvärvsmetoden kräver enligt såväl IFRS som K3:

- identifiering av förvärvare,
- fastställande av förvärvstidpunkten,
- redovisning och värdering av de identifierbara förvärvade tillgångarna, de övertagna skulderna och eventuella innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- redovisning och värdering av goodwill eller vinst vid ett förvärv till lågt pris.

Substans

Det är dock tydligt i praxis inom praxis att denna metod endast kan tillämpas om det finns en ekonomisk substans i transaktionerna. Det bygger på att normgivningen är mycket restriktivt beträffande de omständigheter som tillåter värdering/omvärdering till verkligt värde och tillåter inte aktivering av internt genererad goodwill. En transaktion under samma bestämmande inflytande får inte utnyttjas för att kringgå dessa regler.

Om det saknas ekonomisk substans i transaktionen är endast Pooling of Interest Method tillämplig enligt praxis.

Bedömning om det finns ekonomisk substans framgår nedan men är inte begränsade till:

- Transaktionens syfte
- I vilken utsträckning externa parter deltagar i transaktion, exempelvis minoritetsintresse eller externa parter
- Om transaktionen utförs till verkliga värden
- Befintlig verksamhet i de enheter som omfattas av transaktionen
- Om transaktionen leder till en ny rapporterad enhet som inte existerade tidigare

Under förutsättning att förvärvsmetoden används ska dels den övertagna verksamheten konsolideras från förvärvstidpunkten, dels förvärvsanalys upprättas till verkliga värden.

### **Sammanfattning av bedömningar och val**

Grundläggande i SEFABs resonemang är att redovisningen ska återspegla den ekonomiska innebörden i transaktionerna. SEFAB betraktar transaktionerna som en sammanslagning och fortsättning av ADF-koncernens verksamhet.

SEFAB bedömer att transaktionerna sker under samma bestämmande inflytande.

SEFAB bedömer också att endast Pooling of Interest Method är tillämplig. Acquisition Method är inte tillämplig eftersom det dels saknas ekonomisk substans i transaktionerna, dels inte sker ett rörelseförvärv (eller ett omvänt förvärv).

SEFAB väljer att värdera överförd ersättning till koncernmässiga värden och inte till verkliga värden. SEFAB väljer att basera SEFABs koncernredovisning på historisk finansiell information från den tidigare ADF-koncernen, dvs. jämförelsetal före transaktionstillfället den 2023-08-28 (pro forma-information).

### **Dotterföretag**

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

### **Intresseföretag och Gemensamt styrt företag**

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Gemensamt styrt företag är en juridisk person som två eller flera parter enligt ett avtal utövar ett gemensamt bestämmande inflytande över.

### **Redovisning av intresseföretag**

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållen utdelning från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

### **Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade

2025051412206

vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10–150 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en

samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### **Uppskattningar och bedömningar**

#### **Transaktioner under samma bestämmande inflytande**

Som framgår av Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper har transaktioner genomförts i syfte att omstrukturera den tidigare ADF-koncernen till SEFAB. Vid dessa transaktioner har följande viktiga bedömningar genomförts:

#### *Transaktioner under samma bestämmande inflytande*

Bedömning ska ske av dels om samma part eller parter har ett bestämmande inflytande över företagen eller verksamheterna/rörelserna både före och efter rörelseförvärvet, dels att inflytandet inte är tillfälligt.

Ägaren till ADF-koncernen har kontroll över SEFAB-koncern både före och efter transaktionerna, vilket även inkluderar genomförd nyemission.

Ingen av ägarna till andelarna i SEFAB har vid transaktionstillfället eller per balansdagen några åtaganden att avyttra hela eller delar av andelarna och ej heller att notera dessa. Det finns inga andra förhållanden som skulle innebära att ägaren till den tidigare ADF-koncernen förlorar kontroll över SEFAB. SEFABs bedömning är att det föreligger en transaktion under samma bestämmande inflytande.

#### *Metod för konsolidering*

SEFAB har bedömt att det saknas ekonomisk substans i transaktionen varför förvärvsmetoden inte är tillämplig.

Denna bedömning baseras främst på att:

- Transaktionens syfte; Endast omstrukturering av befintlig koncern till ny hemvist som sker under samma bestämmande inflytande
- I vilken utsträckning externa parter deltar i transaktion, exempelvis minoritetsintresse eller externa parter; Externa parter introduceras först efter att transaktionen genomförts
- Om transaktionen utförs till verkliga värden; Transaktionen genomförs till skattemässiga värden som väsentligt understiger redovisade och verkliga värden.
- Befintlig verksamhet i de enheter som omfattas av transaktionen; Endast den tidigare ADF-koncernen har en verksamhet
- Om transaktionen leder till en ny rapportering enhet som inte existerade tidigare; Transaktionen leder visserligen till en ny enhet men denna är i sin helhet hänförlig till den tidigare ADF-koncernen

2025051412210

**Not 2 Fastighetskostnader  
Koncernen**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Drift och underhåll	16 088 457	15 046 772
Fastighetsskatt	1 338 865	1 338 937
Avskrivningar juridisk person	11 477 315	6 478 499
Avskrivningar koncernvärden	2 253 663	688 473
	<b>31 158 300</b>	<b>23 552 681</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-30 -2023-12-31</b>
Drift och underhåll	1 665 503	0
Avskrivningar	164 758	0
	<b>1 830 261</b>	<b>0</b>

2025051412211

### Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	661 381	0
Skatterådgivning	79 989	0
Övriga tjänster	290 000	0
	<b>1 031 370</b>	<b>0</b>
<b>Prosper Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	142 210
	<b>0</b>	<b>142 210</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	3 398
	<b>0</b>	<b>3 398</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-30 -2023-12-31
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	200 000	0
Skatterådgivning	79 989	0
Övriga tjänster	290 000	0
	<b>569 989</b>	<b>0</b>

2025051412212

**Not 4 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Medelantalet anställda	6	4

**Moderbolaget**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-30 -2023-12-31
Medelantalet anställda	6	4

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat vid avyttringar	0	-24 746
Nedskrivningar av noterade värdepapper	0	3 034 740
	<b>0</b>	<b>3 009 994</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	9 768 633	5 189 872
	<b>9 768 633</b>	<b>5 189 872</b>

**Moderbolaget**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-30 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	5 390 451	1 433 490
	<b>5 390 451</b>	<b>1 433 490</b>

2025051412213

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Övriga räntekostnader	3 259 713 <b>3 259 713</b>	4 453 832 <b>4 453 832</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-30 -2023-12-31</b>
Övriga räntekostnader	315 <b>315</b>	10 344 <b>10 344</b>

**Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	960 036	212 835
Inköp	1 786 507	747 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 746 543</b>	<b>960 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 746 543</b>	<b>960 036</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inköp	24 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 750</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 750</b>	<b>0</b>

2025051412214

**Not 9 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	614 400 778	373 023 991
Inköp	911 970	0
Omklassificeringar	8 526 066	0
Genom förvärv av dotterbolag	107 085 071	241 376 787
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>730 923 885</b>	<b>614 400 778</b>
Ingående avskrivningar	-121 050 347	-114 064 238
Genom förvärv av dotterbolag	-11 140 864	0
Årets avskrivningar	-13 509 859	-6 986 109
Omklassificeringar	-7 943 162	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 644 232</b>	<b>-121 050 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>577 279 653</b>	<b>493 350 431</b>

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	52 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 167	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 167</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 333</b>	<b>0</b>

2025051412215

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 676 182	4 676 182
Inköp	853 258	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 358 809	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 170 631</b>	<b>4 676 182</b>
Ingående avskrivningar	-4 516 521	-4 335 658
Försäljningar/utrangeringar	2 358 809	0
Årets avskrivningar	-216 082	-180 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 373 794</b>	<b>-4 516 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>796 837</b>	<b>159 661</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Utdelade inventarier vid fission Arne Dufva Fastigheter AB	1 048 809	0
Inköp	793 643	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 842 452</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar fission	-936 498	
Årets avskrivningar	-164 758	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 101 256</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>741 196</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 000	525 000
Aktieägartillskott	250 000	0
Andel av årets resultat	-158 039	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>616 961</b>	<b>525 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>616 961</b>	<b>525 000</b>

2025051412216

**Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 383 333	9 383 333
Avgående fordringar	-250 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 133 333</b>	<b>9 383 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 133 333</b>	<b>9 383 333</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 618 978	34 240 338
Försäljningar	0	-4 621 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 618 978</b>	<b>29 618 978</b>
Ingående nedskrivningar	-18 496 223	-15 461 483
Årets nedskrivningar	0	-3 034 740
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 496 223</b>	<b>-18 496 223</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 122 755</b>	<b>11 122 755</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden (allframtidförsäkring)	1 000 000	0
Tillkommande fordringar	0	1 000 000
Lämnade depositioner	186 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 186 000</b>	<b>1 000 000</b>
Årets avskrivning på allframtidförsäkring	-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 136 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Lämnade depositioner	186 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 000</b>	<b>0</b>

2025051412217

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	23 281 213	6 090 674
Årets avsättningar	2 869 212	-248 692
Genom förvärv av dotterbolag	1 771 076	3 831 574
Genom övergång till BFNAR 2012:1 (K3)	0	13 607 657
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 921 501</b>	<b>23 281 213</b>

**Not 17 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Företagets banklån om 165 237 193 kr (162 523 136 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	109 723 285	130 784 216
	<b>109 723 285</b>	<b>130 784 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	55 513 908	31 738 920
	<b>55 513 908</b>	<b>31 738 920</b>

**Not 18 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	49 000 000	17 103 522
Skulder som ska betalas inom 2–5 år efter balansdagen	60 723 285	113 680 694
	<b>109 723 285</b>	<b>130 784 216</b>

Samtliga bolagets fastighetslån ska omförhandlas inom 5 år och därmed inte återbetalas vid nuvarande låneavtals förfalldatum. Inga skulder ska betalas senare än fem år efter balansdagen.

2025051412218

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förskottsbetalda hyresintäkter	5 959 256	4 406 555
Upplupna räntekostnader	831 939	657 091
Upplupna semesterlöner	965 812	317 312
Upplupna sociala avgifter	353 796	99 699
Övriga upplupna kostnader	1 453 341	0
	<b>9 564 144</b>	<b>5 480 657</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	134 400	0
Upplupna semesterlöner	965 812	0
Upplupna sociala avgifter m.m.	353 796	0
	<b>1 454 008</b>	<b>0</b>

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	13 730 978	7 166 972
Realisationsresultat	0	-24 746
Nedskrivningar	0	3 034 740
	<b>13 730 978</b>	<b>10 176 966</b>

**Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-30</b> <b>-2023-12-31</b>
Erhållna utdelningar	74 100 000	137 790 671
	<b>74 100 000</b>	<b>137 790 671</b>

**Not 22 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-30</b> <b>-2023-12-31</b>
Mottagna koncernbidrag	6 000 000	0
Förändring av överavskrivningar	-192 503	0
	<b>5 807 497</b>	<b>0</b>

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
SEFAB Förvaltning 1 AB	100%	100%	250	74 964 812
SEFAB Förvaltning 2 AB	100%	100%	250	268 123 544
SEFAB Förvaltning 3 AB	100%	100%	250	153 717 702
SEFAB Förvaltning 4 AB	100%	100%	250	168 049 287
Arne Dufva Utveckling AB	100%	100%	500	10 050 000
Arne Dufva Förvaltning AB	100%	100%	25 000	5 025 000
				<b>679 930 345</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
SEFAB Förvaltning 1 AB	556872-6797	Stockholm
SEFAB Förvaltning 2 AB	559387-6773	Stockholm
SEFAB Förvaltning 3 AB	559339-5675	Stockholm
SEFAB Förvaltning 4 AB	559339-5675	Stockholm
Arne Dufva Utveckling AB	559343-0779	Stockholm
Arne Dufva Förvaltning AB	559346-0693	Stockholm

**Not 24 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	342 655 345	3 200 000
Aktieägartillskott	337 500 000	87 715 671
Aktieägartillskott till följd av förvärv under gem. inflytande	0	251 739 674
Avgår felaktigt bokade andelar i koncernföretag	-225 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>679 930 345</b>	<b>342 655 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>679 930 345</b>	<b>342 655 345</b>

**Not 25 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	240 000 500	0
Tillkommande fordringar	0	240 000 500
Avgående fordringar	-240 000 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>240 000 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>240 000 500</b>

2025051412220

**Not 26 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	80 464 963	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 464 963</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 464 963</b>	<b>0</b>

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-aktier	15 699 020	1
	<b>15 699 020</b>	

**Not 28 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	62 941 568	0
	<b>62 941 568</b>	<b>0</b>

Generellt begränsat borgensåtagande föreligger gentemot dotterbolag för skulder hos kreditinstitut.

**Not 29 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	437 473 360	208 097 161
	<b>437 473 360</b>	<b>208 097 161</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Dufva  
Ordförande

Lennart Hellstedt

Alf Karlsson

Sven G Olsson

P.O. Swedérus

Mathias Borg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

202505141222



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.03.2025 17:55

SENT BY OWNER:  
Johan Andréasson · 26.03.2025 12:55

DOCUMENT ID:  
rJlJlOVBA1g

ENVELOPE ID:  
HyJlOPWTJg-rJlJlOVBA1g

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB.pdf  
33 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATHIAS BORG mathias.borg@sefabforvaltning.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:18 26.03.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/15) IP: 217.31.188.2
2. Jan Gabriel Dufva jan.dufva@sefabforvaltning.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:18 26.03.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/06) IP: 217.31.188.2
3. Sven Gunnar Olsson sven@stenhus.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:19 26.03.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/14) IP: 83.191.109.24
4. KARL PER OLOF SWEDÉRUS p.o@haldotesch.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:19 26.03.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/07) IP: 217.31.188.2
5. Alf Gunnar Karlsson alf.karlsson@alferan.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:22 26.03.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/08/28) IP: 217.213.153.111
6. LENNART HELLSTEDT lennart@hellstedt.se	Signed Authenticated	26.03.2025 17:42 26.03.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/15) IP: 95.193.153.85
7. LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed Authenticated	26.03.2025 17:55 26.03.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB

Org.nr. 559420 - 0627

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



2025051412225

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
**Grant Thornton Sweden AB**

Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

2025051412226



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.03.2025 17:54

SENT BY OWNER:  
Johan Andréasson · 26.03.2025 10:33

DOCUMENT ID:  
rJ-QJqHbpye

ENVELOPE ID:  
Bkgmk9SWTKx-rJ-QJqHbpye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare A  
B 2024-01-01--2024-12-31.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed Authenticated	26.03.2025 17:54 26.03.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed