

**Årsredovisning för**  
**Fastighets AB Serenadplatsen**

559101-0219

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Fredrik Engberg  
Styrelseledamot

2023-06-07

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Serenadplatsen, 559101-0219, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har säte i Stockholms kommun, bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsutveckling, förvaltning och uthyrning samt därmed förenlig verksamhet.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	7 114 406	7 087 441	6 136 342	0
Resultat efter finansiella poster	462 735	660 416	-762 192	5 011 242
Soliditet %	21,1	24,5	23,1	11,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	22 067 786	660 416
Balanseras i ny räkning		660 416	-660 416
Årets resultat			1 639 809
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>22 728 202</b>	<b>1 639 809</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	22 728 202
Årets resultat	1 639 809
<b>Summa</b>	<b>24 368 011</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	24 368 011
<b>Summa</b>	<b>24 368 011</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		7 114 406	7 087 441
Övriga rörelseintäkter		4 805	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 119 211</b>	<b>7 087 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-3 586 938	-3 568 822
Övriga externa kostnader		-295 401	-270 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 673 942	-1 672 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 556 281</b>	<b>-5 511 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 562 930</b>	<b>1 575 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	484 663	2 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 584 858	-918 014
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 100 195</b>	<b>-915 517</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>462 735</b>	<b>660 416</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 177 074	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 177 074</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 639 809</b>	<b>660 416</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 639 809</b>	<b>660 416</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	77 320 336	78 656 152
Inventarier, verktyg och installationer	4	267 188	300 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 587 524</b>	<b>78 957 090</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 587 524</b>	<b>78 957 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		17 342	123 189
Fordringar hos koncernföretag		36 656 701	11 083 895
Övriga fordringar		5	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 844	40 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 719 892</b>	<b>11 247 690</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 289 069	2 714 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 289 069</b>	<b>2 714 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 008 961</b>	<b>13 962 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 596 485</b>	<b>92 919 425</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		22 728 202	22 067 786
Årets resultat		1 639 809	660 416
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 368 011</b>	<b>22 728 202</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 418 011</b>	<b>22 778 202</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	67 200 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 881 678	67 200 000
Leverantörsskulder		271 446	375 971
Skulder till koncernföretag		600 359	1 107 765
Skatteskulder		9 508	19 016
Övriga skulder		685 029	675 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 530 454	763 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 978 474</b>	<b>70 141 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 596 485</b>	<b>92 919 425</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	479 627	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 933 492	81 933 492
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	304 375	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 237 867</b>	<b>81 933 492</b>
Ingående avskrivningar	-3 277 340	-1 638 670
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 640 191	-1 638 670
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 917 531</b>	<b>-3 277 340</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>77 320 336</b>	<b>78 656 152</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 500	337 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>337 500</b>	<b>337 500</b>
Ingående avskrivningar	-36 562	-2 812
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-33 750	-33 750
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-70 312</b>	<b>-36 562</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>267 188</b>	<b>300 938</b>

## Not 5 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	2022-12-31	2021-12-31
Skuld som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen		20 881 678	67 200 000
Skuld som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen		0	0
Skuld som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen		67 200 000	0

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	88 200 000	73 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>88 200 000</b>	<b>73 000 000</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Living at Campus Karlstad AB	559182-5780	Stockholm

### Kommentar till not

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Samhällsfastigheter AB med organisationsnummer 559014-9919 med säte i Stockholm.

## Underskrifter

Stockholm

Fredrik Engberg 2023-05-10  
Fredrik Engberg Datum  
Styrelseordförande

Peter Bornvik 2023-05-10  
Peter Bornvik Datum  
Styrelseledamot

Martin Schmidt 2023-05-10  
Martin Schmidt Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Serenadplatsen, org.nr 559101-0219

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Serenadplatsen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Serenadplatsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Serenadplatsen 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Serenadplatsen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Serenadplatsen 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

### 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 i något väsentligt avseende:

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 maj 2023

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor