

Årsredovisning för
Serena Högsbo AB
556723-5691

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serena Högsbo AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023. -06-23

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

~~Stockholm 2023-~~ *6 oktober 2023-07-27*

~~Eva Sigurgeirsdottir~~


Ewa Wassberg

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Serena Högsbo AB, 556723-5691, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, tomträtter, bostadsrätter jämte annan lös egendom, däribland aktier och andelar i fastighetsföretag. Bolaget äger och förvaltar en fastighet i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021 (18 mån)	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter	16 989	16 004	14 844	13 229
Resultat efter finansiella poster	1 746	12 933	-9 609	-19 087
Soliditet, %	21,2	21,8	17,3	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100	39 458	12 122	51 680
Resultatdisposition enligt årsstämman		12 122	-12 122	
Utdelning		-4 000		-4 000
Årets resultat			925	925
Vid årets slut	100	47 580	925	48 605

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 505 154, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
årets resultat	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
balanseras i ny räkning	48 505
Totalt	48 505

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023072825204

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Hysesintäkter		16 989	16 004
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		16 989	16 004
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-2 977	-2 357
Övriga externa kostnader		-1 106	-1 133
Av- och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar		-4 171	7 010
Summa rörelsekostnader		-8 254	3 520
Rörelseresultat		8 735	19 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-6 990	-6 617
Summa finansiella poster		-6 989	-6 591
Resultat efter finansiella poster		1 746	12 933
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 746	12 933
Skatter			
Skatt på årets resultat		-821	-811
Årets resultat		925	12 122

2023072825205

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	228 069	232 010
Inventarier, verktyg och installationer	4	921	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	11	1 151
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>229 001</u>	<u>233 161</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>229 001</u>	<u>233 161</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	1 000
Övriga fordringar		437	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106	80
Summa kortfristiga fordringar		<u>543</u>	<u>1 540</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		128	1 914
Summa kassa och bank		<u>128</u>	<u>1 914</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>671</u>	<u>3 454</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>229 672</u>	<u>236 615</u>

2023072825206

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 580	39 458
Årets resultat		925	12 122
Summa fritt eget kapital		48 505	51 580
Summa eget kapital		48 605	51 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	116 425
Skulder till koncernföretag		61 546	61 546
Summa långfristiga skulder		61 546	177 971
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		116 963	3 750
Leverantörsskulder		123	320
Skulder till koncernföretag		769	769
Skatteskulder		935	1 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		731	484
Summa kortfristiga skulder		119 521	6 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 672	236 615

2023072825207

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 077	-3 077
Räntekostnader, bank	-2 959	-2 998
Finansieringskostnader	-538	-538
Övriga finansiella kostnader	-416	-4
Summa	-6 990	-6 617

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	255 468	255 468
Vid årets slut	255 468	255 468
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 458	-20 916
-Årets avskrivning enligt plan	-2 542	-2 542
Vid årets slut	-26 000	-23 458
Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-	-9 552
- Årets återföring	-	9 552
-Årets nedskrivning	-1 399	-
Redovisat värde vid årets slut	228 069	232 010

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	1 151	-
Vid årets slut	1 151	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-230	-
Vid årets slut	-230	-
Redovisat värde vid årets slut	921	-

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 151	-
Investeringar	11	1 151
Omklassificeringar	-1 151	-
Redovisat värde vid årets slut	11	1 151

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	125 000	125 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	116 425
Totalt	-	116 425

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Serena Properties AB med organisationsnummer 559023-2707 med säte i Stockholm.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

2023072825210

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Eva Sigurgeirsdottir
Styrelseordförande

Ewa Wassberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.
Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

2023072825211

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EWA WASSBERG (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19800404xxxx

IP: 62.65.xxx.xxx

2023-06-21 14:54:19 UTC



EVA SIGURGEIRSDOTTIR (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19740506xxxx

IP: 31.15.xxx.xxx

2023-06-22 08:34:25 UTC



Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:12:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

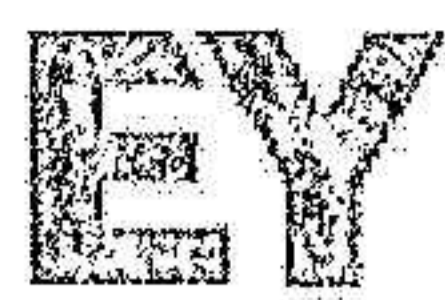
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023072825212

Penneo dokumentnyckel: HCZIH-FJUPV-UBIE0-JLCGN-3X100-1L5VE



Building a better
working world

2023072825213

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Serena Högsbo AB**, org.nr 556723-5691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serena Högsbo AB 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 Serena Högsbo AB:s 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 Serena Högsbo AB 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. 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 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 innehållet 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 Serena Högsbo AB 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Serena Högsbo AB 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, 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:12:57 UTC



2023072825215

Penneo dokumentnyckel: YHMA1-QUAHE-8T1SI-0Q6UP-83UEE-W8AKK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>