

Årsredovisning
för
Doxa Fastighetsstyrning AB
559057-5881

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.
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:

John Christian Lindgren, Styrelseledamot
2025-07-04

Styrelsen för Doxa Fastighetsstyrning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget ingår i affärsområdet Doxa Projektutveckling, och den huvudsakliga verksamheten består i att genomföra projekt- och fastighetstransaktioner samt driva och vara byggherreombud till projekt som genomförs i koncernen.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företagets negativa resultat under året beror till största delen på kostnadsökningar och nedskrivningar av pågående och avslutade projekt. Företaget har under verksamhetsåret ingått hyresavtal för ett nybyggt kontorshus vid Karlatornet i Göteborg, i samband med att detta såldes till Balder Sverige AB. Bolaget hyr nio av tio våningar, varav en våning används för företagets egen verksamhet. Övriga åtta våningsplan skall hyras ut i 2:a hand till externa hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företagets hyresgäst på våning två och tre i kontorshuset vid Karlatornet, Serneke Sverige, försattes i konkurs i januari 2025.

Bolaget har under 2025 köpt in osålda lägenheter för ett belopp om ca 112 mkr. Ca 42,6 mkr av dessa avser ett köp från Bostadsrättsföreningen Velo City 2 i Helsingborg och 69,4 mkr avser ett köp från Bostadsrättsföreningen Teaterterassen i Landskrona. Avsikten är att hyra ut dessa i 2:a hand, på korttidskontrakt, tills BRF-marknaden återhämtat sig.

Bolaget har efter räkenskapsårets slut ändrat namn till Doxa Fastighetsstyrning AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har beslutat att omstrukturera och även avveckla delar av verksamheten, vilket kommer innebära höga kostnader under främst första halvåret 2025. Under 2025 inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar i bolaget i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Doxa AB, som är översta bolag i den koncern som Serneke Fastighetsstyrning ingår i, kommer även vid behov att utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission eller upptagande av lån, något som då kan användas till att stötta Serneke Fastighetsstyrning vid behov. På grund av ovan nämnda åtgärders karaktär och bolagets kommande likviditetsbehov är ledningens och styrelsens uppfattning att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel avseende fortsatt drift.

Ägarförhållanden

Företaget är dotterbolag till Doxa Projektutveckling AB (559511-7333), vilket i sin tur ägs till 100% av Doxa Projektutveckling Holding AB (559447-1251). Doxa Projektutveckling Holding AB ägs till 100% av Doxa AB (publ) (556301-7481). Doxa AB (publ) (556301-7481) upprättar koncernredovisning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 83 368 | 230 335 | 447 760 | 175 035 |
| Resultat efter finansiella poster | -237 476 | -57 762 | -64 843 | -34 670 |
| Soliditet (%) | 6 | 6 | 3 | 8 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 71 511 104 | -57 761 656 | 13 799 448 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -57 761 656 | 57 761 656 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 239 620 000 | | 239 620 000 |
| Årets resultat | | | -240 499 128 | -240 499 128 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 253 369 448 | -240 499 128 | 12 920 320 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserad vinst | 253 369 448 |
| årets förlust | -240 499 128 |
| | 12 870 320 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 12 870 320 |
| | 12 870 320 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 83 367 624 | 230 335 338 |
| Övriga rörelseintäkter | | 633 540 | 534 |
| | | 84 001 164 | 230 335 872 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Material och underentreprenörer | | -211 549 910 | -180 751 936 |
| Övriga externa kostnader | 3, 4 | -56 161 469 | -51 241 898 |
| Personalkostnader | 5 | -53 589 148 | -56 095 737 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -53 616 | 0 |
| | | -321 354 143 | -288 089 571 |
| Rörelseresultat | 6 | -237 352 979 | -57 753 699 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 22 237 | 22 490 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -144 816 | -30 447 |
| | | -122 579 | -7 957 |
| Resultat efter finansiella poster | | -237 475 558 | -57 761 656 |
| Bokslutsdispositioner | | 12 193 922 | 0 |
| Resultat före skatt | | -225 281 636 | -57 761 656 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -15 217 492 | 0 |
| Årets resultat | | -240 499 128 | -57 761 656 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 482 543 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11 | 73 699 672 | 162 165 656 |
| | | 74 182 215 | 162 165 656 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Uppskjutna skattefordringar | 12 | 0 | 15 217 492 |
| Andra långfristiga fordringar | 13 | 10 000 000 | 0 |
| | | 10 000 000 | 15 217 492 |
| Summa anläggningstillgångar | | 84 182 215 | 177 383 148 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 924 326 | 1 280 704 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 93 555 972 | 64 935 584 |
| Aktuella skattefordringar | | 1 142 199 | 544 272 |
| Övriga fordringar | | 8 105 972 | 5 947 912 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 606 925 | 0 |
| | | 113 335 394 | 72 708 472 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 968 681 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 116 304 075 | 72 708 472 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 200 486 290 | 250 091 620 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 253 369 448 | 71 511 104 |
| Årets resultat | | -240 499 128 | -57 761 656 |
| | | 12 870 320 | 13 749 448 |
| Summa eget kapital | | 12 920 320 | 13 799 448 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | 15 | 1 590 653 | 0 |
| Summa avsättningar | | 1 590 653 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 56 657 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 31 187 992 | 10 321 189 |
| Skulder till koncernföretag | | 142 313 555 | 212 103 039 |
| Övriga skulder | | 2 732 304 | 4 380 893 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 9 684 809 | 9 487 051 |
| Summa kortfristiga skulder | | 185 975 317 | 236 292 172 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 200 486 290 | 250 091 620 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -237 352 979 | -57 753 699 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 17 | 147 929 968 | -1 624 762 |
| Erhållen ränta mm | | 22 237 | 22 490 |
| Erlagd ränta mm | | -144 816 | -30 447 |
| Betald skatt | | -597 927 | -283 968 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -90 143 517 | -59 670 386 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -3 643 622 | 7 651 328 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -36 385 373 | -25 306 439 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 20 866 803 | -904 301 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -58 989 736 | 125 058 957 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -168 295 445 | 46 829 159 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -128 714 199 | -46 829 159 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 70 358 325 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -10 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -68 355 874 | -46 829 159 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 239 620 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 239 620 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 2 968 681 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 968 681 | 0 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

Pågående tjänsteuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 nettoredovisas 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 lagstads. 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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|--------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Entreprenaduppdrag | 83 367 624 | 230 335 338 |
| | 83 367 624 | 230 335 338 |

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 28 451 253 kronor (2 456 053 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inom ett år | 18 231 799 | 18 300 199 |
| Senare än ett år men inom fem år | 72 927 196 | 72 995 596 |
| Senare än fem år | 72 927 196 | 91 158 998 |
| | 164 086 191 | 182 454 793 |

Den operationella leasingen består främst av hyrda lokaler, arbetsmaskiner, arbetsutrustning och arbetsfordon. Hyresavtalen för lokalerna gäller t o m år 2033.

Not 4 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer för år 2024 och 2023 har belastat moderbolaget.

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 21 | 18 |
| Män | 15 | 19 |
| | 36 | 37 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 0 | 7 508 345 |
| Övriga anställda | 37 371 389 | 29 783 891 |
| | 37 371 389 | 37 292 236 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 5 167 454 | 5 532 426 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 12 948 804 | 12 131 617 |
| | 18 116 258 | 17 664 043 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 55 487 647 | 54 956 279 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 0 % | 0 % |
| Andel män i styrelsen | 100 % | 100 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0 % | 0 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100 % | 100 % |

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 59 % | 77 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 82 % | 77 % |

Utöver ovan inköp från andra företag i koncernen har ytterligare inköp gjorts, dessa inköp har aktiverats och ingår i pågående nyanläggningar.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 22 237 | 22 490 |
| | 22 237 | 22 490 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Övriga räntekostnader | -143 730 | -12 892 |
| Kursdifferenser | -1 086 | -17 555 |
| | -144 816 | -30 447 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|-------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -15 217 492 | 0 |
| Skatt på årets resultat | -15 217 492 | 0 |
| Redovisat resultat före skatt | -225 281 636 | -57 761 656 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%) | 46 408 017 | 11 898 901 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -559 995 | -106 454 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1 974 | 4 633 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -45 849 996 | -11 797 080 |
| Återföring av uppskjuten skatt från tidigare år | -15 217 492 | 0 |
| Redovisad skattekostnad | -15 217 492 | 0 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inköp | 536 159 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 536 159 | 0 |
| Årets avskrivningar | -53 616 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -53 616 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 482 543 | 0 |

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående nedlagda utgifter | 162 165 656 | 115 336 497 |
| Under året nedlagda utgifter | 128 178 040 | 46 829 159 |
| Sålda projekt | -70 358 325 | 0 |
| Nedskrivningar | -146 285 699 | 0 |
| Utgående nedlagda utgifter | 73 699 672 | 162 165 656 |
| Utgående redovisat värde | 73 699 672 | 162 165 656 |

Not 12 Uppskjuten skatt

2024-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 |

2023-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 15 217 492 | 0 | 15 217 492 |
| | 15 217 492 | 0 | 15 217 492 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 15 217 492 | -15 217 492 | 0 |
| | 15 217 492 | -15 217 492 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Tillkommande fordringar | 10 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 000 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 10 000 000 | 0 |

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvot- värde |
|----------------|-----------------|----------------|
| Antal A-Aktier | 500 | 100 |
| | 500 | |

Not 15 Avsättningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------|
| Övriga avsättningar | | |
| Belopp vid årets ingång | 0 | 1 624 762 |
| Årets avsättningar | 1 590 653 | 0 |
| Under året återförda belopp | 0 | -1 624 762 |
| | 1 590 653 | 0 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 762 375 | 772 971 |
| Upplupna semesterlöner | 4 413 127 | 6 236 284 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 626 143 | 2 188 596 |
| Förutbetalda hyresinkomster | 1 389 610 | 0 |
| Övriga poster | 1 493 555 | 289 200 |
| | 9 684 810 | 9 487 051 |

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 53 616 | 0 |
| Förändring avsättningar | 1 590 653 | -1 624 762 |
| Nedskrivning projekt | 146 285 699 | 0 |
| | 147 929 968 | -1 624 762 |

Not 18 Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 0 | 51 723 566 |
| | 0 | 51 723 566 |

Not 19 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterbolag till Doxa Projektutveckling AB (559511-7333), vilket i sin tur ägs till 100% av Doxa Projektutveckling Holding AB (559447-1251). Doxa Projektutveckling Holding AB ägs till 100% av Doxa AB (publ) (556301-7481). Doxa AB (publ) (556301-7481) upprättar koncernredovisning.

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Lindgren
Christian Lindgren

2025-06-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serneke Fastighetsstyrning AB, org.nr 559057-5881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serneke Fastighetsstyrning AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serneke Fastighetsstyrning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Serneke Fastighetsstyrning AB.

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 Serneke Fastighetsstyrning 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på upplysning i förvaltningsberättelsen under rubriken Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är det framgår att bolaget har beslutat att omstrukturera och även avveckla delar av verksamheten, vilket kommer innebära höga kostnader under främst första halvåret 2025. Under 2025 inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar i bolaget i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Doxa AB, som är översta bolag i den koncern som bolaget ingår i, kommer även vid behov att utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission eller upptagande av lån, något som då kan användas till att stötta bolaget vid behov. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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 de 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. 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serneke Fastighetsstyrning 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 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 Serneke Fastighetsstyrning 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 30 juni 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

