

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm

556000-0472

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21 mars 2025



Caroline Cederblad

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm

556000-0472

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Noter	6-11

Styrelsen för Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och bedriva förvaltning av fastigheter. Företaget har sitt säte i Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 418	3 492	2 908	2 679	2 601
Rörelseresultat	2 012	1 898	1 528	915	1 115
Resultat efter finansiella poster	1 583	1 406	1 121	78	1 121
Balansomslutning	38 927	38 518	37 348	36 879	12 640
Soliditet (%)*	32,4	29,2	27,4	25,6	74,3

\* Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

### Förändringar i eget kapital

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 087 796
årets vinst	1 120 164
	<b>9 207 960</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 207 960
	<b>9 207 960</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 418	3 492
		<b>3 418</b>	<b>3 492</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-744	-937
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-619	-618
Övriga Externa kostnader		-43	-39
		<b>-1 406</b>	<b>-1 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 012</b>	<b>1 898</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5	5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	838	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 272	-1 246
		<b>-429</b>	<b>-492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 583</b>	<b>1 406</b>
Bokslutsdispositioner	3	-149	-321
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 434</b>	<b>1 085</b>
Skatt på årets resultat	4	-314	-233
<b>Årets resultat</b>		<b>1 120</b>	<b>852</b>

2025052322364

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastighet

5

10 852

11 406

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella  
anläggningstillgångar

6

63

0

**10 915**

**11 406**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

360

294

**360**

**294**

**Summa anläggningstillgångar**

**11 275**

**11 700**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

7

26 490

25 430

Övriga fordringar

4

3

**26 494**

**25 433**

*Kassa och bank*

1 158

1 385

**Summa omsättningstillgångar**

**27 652**

**26 818**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**38 927**

**38 518**

2025052322365

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 040

1 040

Reservfond

260

260

**1 300**

**1 300**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

8 088

7 236

Årets resultat

1 120

852

**9 208**

**8 088**

**Summa eget kapital**

**10 508**

**9 388**

**Obeskattade reserver**

8

2 628

2 479

**Långfristiga skulder**

9

Skulder till kreditinstitut

23 125

23 625

Övriga skulder

1 220

1 461

**Summa långfristiga skulder**

**24 345**

**25 086**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

500

500

Leverantörsskulder

28

18

Aktuella skatteskulder

92

12

Övriga skulder

158

266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

668

769

**Summa kortfristiga skulder**

**1 446**

**1 565**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 927**

**38 518**

2025052322366

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 040</b>	<b>260</b>	<b>8 088</b>	<b>9 388</b>
Årets resultat			1 120	1 120
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 040</b>	<b>260</b>	<b>9 208</b>	<b>10 508</b>

Aktiekapital 20 800 aktier á kvotvärde 50 kronor.

2025052322367

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm med organisationsnummer 556000-0472 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sveavägen 166, 133 46 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och bedriva förvaltning av fastigheter.

Moderföretaget i den största koncernen som Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm är dotterföretag till är Sabis AB, org.nr 556165-9888 med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda och inga löner har betalats ut.

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.

Företagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter. Hyresintäkterna redovisas i den period som de avser.

#### Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter på banktillgodohavanden redovisas periodiserad på balansdagen.

#### 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:

Grund och stomme	50 år
VA-stammar	10 år
Fasad	50 år
Yttertak	15 år
Rumsindelning	25 år
Fönster	20 år
Elcentral/stigare	10 år
Ventilation	5 år
Innergård	10 år
Restpost	50 år

### **Nedskrivning av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation kring att en tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket utgörs av det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av de framtida kassaflöden en tillgång väntas ge upphov till. Nedskrivningen belastar resultaträkningen i den period värdenedgången påvisas. För tillgångar som tidigare skrivits ner görs det per balansdagen en prövning om återföring bör ske.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Leasingavtal**

Företaget erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande företagets förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångarna som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i företaget som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos företaget. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella tillgångar.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

### **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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	797	726
Övriga ränteintäkter	41	22
	<b>838</b>	<b>748</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	-614	-484
Återföring av periodiseringsfonder	465	163
	<b>-149</b>	<b>-321</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-380	-299
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	66	66
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-314</b>	<b>-233</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 434		1 085
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-295	20,6	-224
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0	0,0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	1	-0,1	1
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,9	-13	0,8	-9
Bokföringsmässiga/skattemässiga avskrivningar	4,6	-66	6,0	-66
Uppräknatbelopp på p-fond	0,4	-6	0,2	-2
Uppskjuten skatt	-4,6	66	-6,0	66
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,9</b>	<b>-314</b>	<b>21,5</b>	<b>-233</b>

2025052322371

### Not 5 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 977	14 977
Inköp	65	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 042</b>	<b>14 977</b>
Ingående avskrivningar	-3 571	-2 953
Årets avskrivningar	-619	-618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 190</b>	<b>-3 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 852</b>	<b>11 406</b>

Verkligt värde för förvaltningsfastigheten Cerberus 4 Stockholm uppgår till 78 mnkr (86,5). Verkligt värde har fastställts genom en kassaflödesanalys som har stämts av mot en ortsprisanays. Värderingen har genomförts av en oberoende värderingsman i juli 2024.

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	31
Inköp	63	0
Omklassificeringar	0	-31
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63</b>	<b>0</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 430	24 988
Tillkommande fordringar	1 060	443
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 490</b>	<b>25 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 490</b>	<b>25 431</b>

2025052322372

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Periodiseringsfond 2018	0	466
Periodiseringsfond 2019	492	492
Periodiseringsfond 2020	449	449
Periodiseringsfond 2021	186	186
Periodiseringsfond 2022	402	402
Periodiseringsfond 2023	484	484
Periodiseringsfond 2024	615	0
	<b>2 628</b>	<b>2 479</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13	9

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 125	23 625
	<b>23 125</b>	<b>23 625</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk signering

Caroline Cederblad  
Ordförande

Madeleine Brehmer

Claes Andersson

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

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

2025052322374



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.03.2025 16:00

SENT BY OWNER:  
Douglas Smith · 19.03.2025 15:12

DOCUMENT ID:  
BJIHJZU\_21I

ENVELOPE ID:  
SkrkZ8021x-BJIHJZU\_21I

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Cerberus 2024-12-31.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE BREHMER Madeleine.brehmer@sabis.se	Signed Authenticated	19.03.2025 17:22 19.03.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/24) IP: 157.180.240.135
2. CAROLINE CEDERBLAD caroline.cederblad@sabis.se	Signed Authenticated	19.03.2025 17:59 19.03.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/22) IP: 188.151.204.144
3. CLAES ANDERSSON claes.andersson@sabis.se	Signed Authenticated	20.03.2025 10:29 20.03.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/27) IP: 81.234.251.65
4. Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	20.03.2025 16:00 20.03.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) 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



PAES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm

Org.nr. 556000 - 0472

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Cerberus 4 Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

20250523222377



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.03.2025 15:58

SENT BY OWNER:  
Douglas Smith · 19.03.2025 16:37

DOCUMENT ID:  
SJSCEvd3yx

ENVELOPE ID:  
Hk93Nv031g-SJSCEvd3yx

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm 2024-01-01-2024-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	20.03.2025 15:58 19.03.2025 22:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) 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