

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Serenadplatsen**

559101-0219

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. 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

2024-06-19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Serenadplatsen, 559101-0219, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	7 019 820	7 114 406	7 087 441	6 136 342
Resultat efter finansiella poster	-1 292 338	462 735	660 416	-762 192
Soliditet %	22,7	21,1	24,5	23,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	22 728 202	1 639 809
Balanseras i ny räkning		1 639 809	-1 639 809
Årets resultat			1 807 240
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>24 368 011</b>	<b>1 807 240</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	24 368 011
Årets resultat	1 807 240
<b>Summa</b>	<b>26 175 251</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	26 175 251
<b>Summa</b>	<b>26 175 251</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		7 019 820	7 114 406
Övriga rörelseintäkter		231 327	4 805
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 251 147</b>	<b>7 119 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-4 018 988	-3 586 938
Övriga externa kostnader		-299 244	-295 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 678 507	-1 673 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 996 739</b>	<b>-5 556 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 254 408</b>	<b>1 562 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 726 625	484 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 273 371	-1 584 858
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 546 746</b>	<b>-1 100 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 292 338</b>	<b>462 735</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 099 578	1 177 074
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 099 578</b>	<b>1 177 074</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 807 240</b>	<b>1 639 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 807 240</b>	<b>1 639 809</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	75 675 578	77 320 336
Inventarier, verktyg och installationer	4	233 438	267 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 909 016</b>	<b>77 587 524</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 909 016</b>	<b>77 587 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 900	17 342
Fordringar hos koncernföretag		38 954 892	36 656 701
Övriga fordringar		197 491	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 308	45 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 200 591</b>	<b>36 719 892</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		595 001	1 289 069
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>595 001</b>	<b>1 289 069</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 795 592</b>	<b>38 008 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 704 608</b>	<b>115 596 485</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		24 368 011	22 728 202
Årets resultat		1 807 240	1 639 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 175 251</b>	<b>24 368 011</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 225 251</b>	<b>24 418 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	67 200 000	67 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 200 000</b>	<b>67 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	18 519 606	20 881 678
Leverantörsskulder		356 826	271 446
Skulder till koncernföretag		1 603 340	600 359
Skatteskulder		0	9 508
Övriga skulder		712 758	685 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 086 827	1 530 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 279 357</b>	<b>23 978 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 704 608</b>	<b>115 596 485</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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

---

Inventarier, verktyg och installationer	10
---	----

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Ränteintäkter från koncernföretag	1 701 644	479 627

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	82 237 867	81 933 492
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	304 375
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 237 867</b>	<b>82 237 867</b>
Ingående avskrivningar	-4 917 531	-3 277 340
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 644 758	-1 640 191
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 562 289</b>	<b>-4 917 531</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>75 675 578</b>	<b>77 320 336</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 500	337 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>337 500</b>	<b>337 500</b>
Ingående avskrivningar	-70 312	-36 562
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-33 750	-33 750
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-104 062</b>	<b>-70 312</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>233 438</b>	<b>267 188</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>	2023-12-31	2022-12-31
Skuld som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen		18 519 606	20 881 678
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	67 200 000

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	88 200 000	88 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>88 200 000</b>	<b>88 200 000</b>

### Kommentar till not

Bolaget har en eventuell förpliktelse att vidta vissa tekniska åtgärder i fastigheten Karlstad Trombonen 2. Bolaget gör bedömningen att kostnaden för de eventuella tekniska åtgärderna motsvaras av en eventualtillgång hänförlig till en möjlig fordran på entreprenören avseende garantifel från uppförandet av byggnaderna på fastigheten.

## 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 2024-05-31  
Fredrik Engberg Datum  
Styrelseordförande

Peter Bornvik 2024-05-31  
Peter Bornvik Datum  
Styrelseledamot

Martin Schmidt 2024-05-31  
Martin Schmidt Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 03 juni 2024

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor