

Årsredovisning

för

Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm

556000-0472

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Noter	6-12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm intygar att resultaträkning och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 7 juni 2023



Madeleine Brehmer

Årsredovisning

för

Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm

556000-0472

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Noter	6-12

Styrelsen för Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2020 drabbades stora delar av världen och Sverige av Coronaviruset, Covid-19. Pandemin fortgick under hela 2021 samt under årets första månader 2022. Under början av 2022 startade Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina vilket skapat oro och fått världsomspännande konsekvenser, inte minst ekonomiskt med effekter inom handel och råvarupriser. Båda händelserna har under året haft en finansiell effekt främst i koncernens moderbolag Sabis AB. Fastighetsbolaget har dock inte drabbats i samma utsträckning.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Sabis AB (org 556165-9888) som har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 908	2 679	2 601	2 773	2 526
Rörelseresultat	1 528	915	1 115	1 555	1 472
Resultat efter finansiella poster	1 121	78	1 121	1 560	1 477
Balansomslutning	37 348	36 879	12 640	11 113	9 440
Soliditet (%)	27,4	25,6	74,3	76,5	77,0

Förändringar i eget kapital

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 639 598
årets vinst	596 255
	7 235 853

disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 235 853

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 908	2 681
		2 908	2 681
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-729	-780
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-620	-535
Övriga externa kostnader		-29	-449
		-1 379	-1 765
Rörelseresultat		1 529	917
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528	-843
		-407	-837
Resultat efter finansiella poster		1 122	79
Bokslutsdispositioner	2	-251	186
Resultat före skatt		871	265
Skatt på årets resultat	3, 4	-274	-61
Årets resultat		596	204

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	12 025	11 520
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	31	658
		12 056	12 178
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		229	163
		229	163
Summa anläggningstillgångar		12 285	12 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	24 988	24 161
Aktuella skattefordringar		39	290
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35	86
		25 063	24 538
Summa omsättningstillgångar		25 063	24 538
SUMMA TILLGÅNGAR		37 348	36 879

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

6 640

6 435

Årets resultat

596

204

7 236

6 639

Summa eget kapital

8 536

7 939

Obeskattade reserver

8

2 159

1 908

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

24 625

25 000

Övriga skulder

1 180

1 170

Summa långfristiga skulder

25 805

26 170

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9

262

Övriga skulder

70

52

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

769

548

Summa kortfristiga skulder

848

862

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 348

36 879

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 040	260	6 640	7 940
			596	596
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 040	260	7 236	8 536

Aktiekapital 20 800 aktier á kvotvärde 50 kronor.

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.

Materiella Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick för att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när de är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive

komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter:

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

Nyttjandeperiod för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhållits, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned

till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

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.

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.

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 bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-402	-186
Återföring av periodiseringsfond	151	372
	-251	186

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-340	-30
Uppskjuten skattefordran	66	-31
	-274	-61

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		871		265
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-179	20,60	-55
Ej avdragsgilla kostnader	-7,53	66	-11,15	30
Ej skattepliktiga intäkter	-0,14	1	-0,43	1
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,44	-4	2,55	-7
Bokföringsmässiga/skattemässiga avskr.	7,58	-66	11,31	-30
Justering tidigare års aktuella skatt	10,57	-92	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	31,52	-274	22,86	-61

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 853	8 835
Inköp	467	1 851
Försäljningar/utrangeringar	0	-525
Omklassificeringar	658	3 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 978	13 853
Ingående avskrivningar	-2 333	-1 912
Försäljningar/utrangeringar	0	115
Årets avskrivningar	-620	-535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 953	-2 333
Utgående redovisat värde	12 025	11 520
Taxeringsvärden byggnader	20 000	16 000
Taxeringsvärden mark	31 000	23 800
	51 000	39 800

Verkligt värde för förvaltningsfastigheten Cerberus 4 Stockholm uppgår till 86,5 MKR (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 2021.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658	3 692
Inköp	31	658
Omklassificeringar	-658	-3 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31	658
Utgående redovisat värde	31	658

Not 7 Fordringar hos Moderföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 441	1 441
Tillkommande fordringar	0	25 000
Avgående fordringar	-1 453	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 988	26 441
Utgående redovisat värde	24 988	26 441

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond tax-2017	0	151
Periodiseringsfond tax-2018	163	163
Periodiseringsfond tax-2019	466	466
Periodiseringsfond tax-2020	492	492
Periodiseringsfond tax-2021	449	449
Periodiseringsfond tax-2022	186	186
Periodiseringsfond tax-2023	402	0
	2 159	1 908

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 000	0
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	23 125	24 500
	24 125	24 500
Kortfristig del av långfristig skuld	500	500

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 000	25 000
Eventalförpliktelser	0	0
	25 000	25 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina är pågående och skapar fortsatt oro och världsomspännande konsekvenser, även med ekonomiskt effekter. Styrelsen bedömer att detta kan komma att ha en finansiell effekt på hela Sabis koncernens resultat under 2023, man kan i dagsläget inte bedöma effektens storlek. Världsläget följs aktivt utav styrelsen och löpande åtgärder vidtas för att begränsa effekten. Bolaget underhåller och renoverar fastigheten enligt fastställd plan.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk signering

Caroline Cederblad
Ordförande

Madeleine Brehmer
Leadmot

Claes Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

2023061521091



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2023 19:29

SENT BY OWNER:
Hanna Lewander · 07.06.2023 09:43

DOCUMENT ID:
S1lfVShTI3

ENVELOPE ID:
HJfVBn683-S1lfVShTI3

DOCUMENT NAME:
Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm - Årsredovisning 2022.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE BREHMER madeleine.brehmer@sabis.se	Signed Authenticated	07.06.2023 09:49 07.06.2023 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/24) IP: 90.230.166.22
2. CLAES ANDERSSON claes.andersson@sabis.se	Signed Authenticated	07.06.2023 13:19 07.06.2023 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/27) IP: 83.241.169.78
3. CAROLINE CEDERBLAD caroline.cederblad@sabis.se	Signed Authenticated	07.06.2023 13:44 07.06.2023 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/22) IP: 83.241.169.78
4. Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	07.06.2023 19:29 07.06.2023 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) IP: 88.131.44.131

* 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

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 2022.

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 2022 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 2022 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 den 7 juni 2023

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor

2023061521093



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2023 19:28
SENT BY OWNER:
Hanna Lewander · 07.06.2023 10:15
DOCUMENT ID:
H1Lohn6lh
ENVELOPE ID:
r1Bjhnpl3-H1Lohn6lh

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Fastighets AB Cerberus 4 Stockholm 2022-01-01-2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	07.06.2023 19:28 07.06.2023 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) IP: 88.131.44.131

* 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.

