

Årsredovisning
för
SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare
AB

559420-0627

Räkenskapsåret

2023-01-30 - 2023-12-31

och

Koncernredovisning

för

SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare
AB

Räkenskapsåret

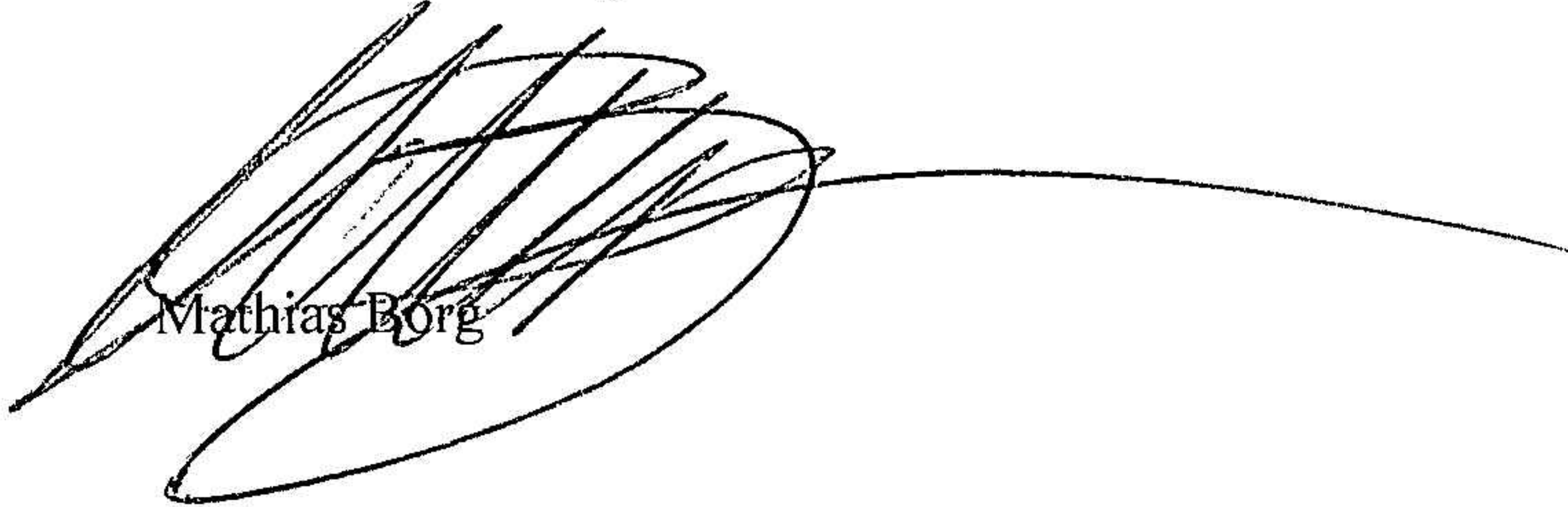
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 19 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 juni 2024


Mathias Borg

Årsredovisning
för
SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare
AB

559420-0627

Räkenskapsåret

2023-01-30 - 2023-12-31

och

Koncernredovisning
för
SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare
AB

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-30 – 2023-12-31 och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB (SEFAB) äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Stockholm. SEFAB har utvecklat och låtit bygga bostäder, kontor, äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning vilket är en hörnsten i bolagets beskrivning av den fortsatta utvecklingen av SEFAB.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Bildande av fastighetskoncern genom övertagande av fastighetsverksamhet från Arne Dufva Fastigheter AB

Jan Dufva, ägaren av Arne Dufva Fastigheter AB (ADFAB), genomförde under 2023 flera transaktioner, vilka sammantaget syftade till en ny struktur av ägandet i ADF-koncernen. Syftet med omstrukturering är att överföra befintligt fastighetsbestånd till en separat enhet skild från den tidigare ADF-koncernen.

Transaktionerna omfattar:

- 1) Ägaren till ADF-koncern förvärvar 2023-07-12 ett bolag, SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB (SEFAB), utan verksamhet från ADFAB.
- 2) Ägaren till ADF-koncernen överför 2023-08-28 fastighetsverksamheten till SEFAB. Transaktionen sker till skattemässiga värden, vilka väsentligt understiger både redovisade värden om MSEK 251,7 och verkliga värden om MSEK 1 164.
- 3) SEFAB utför en riktad nyemission 2023-09-15 om MSEK 405,2 för att säkerställa finansiering via nya ägare. Dessa nya ägare erhåller 25,8 % av röster och kapital i SEFAB efter nyemissionen och ägaren till SEFAB, tidigare ADF-koncernen, innehar 74,2 %. Därmed har ägaren till SEFAB kontroll över SEFAB både före och efter transaktionerna.
- 4) Ingen av ägarna till andelarna i SEFAB har vid transaktionstillfället eller per balansdagen några åtaganden att avyttra hela eller delar av andelarna och ej heller att notera dessa. Det finns inga andra förhållanden som skulle innebära att ägaren till den tidigare ADF-koncernen förlorar kontroll över SEFAB.

Transaktionerna har redovisningsmässigt bedömts utföras under samma bestämmande inflytande. Överförd ersättning (transaktionens köpeskilling) uppgår till MSEK 2,8 och baseras på skattemässiga värden.

Utifrån ett koncernmässigt perspektiv har ”Pooling of Interest Method” tillämpats innebärande att transaktionerna anses utförts till tidigare koncernmässiga redovisade värden i ADF-koncernen om MSEK 254,5. Mellanskillnad mellan överförd ersättning om MSEK 2,8 och koncernmässiga värden om MSEK 254,5 redovisas som ett kapitaltillskott om MSEK 251,7.

Moderföretagets anskaffningsvärde bestäms av vilken metod som koncernen använder och innebär att ett högre värde än faktiskt inköpspris redovisas som fritt eget kapital (kapitaltillskott).

I SEFABs koncernredovisning baseras historisk finansiell information, dvs. jämförelsetal före transaktionstillfället 2023-08-28, på ADF-koncernen. I Not 1 ”Redovisnings- och värderingsprinciper” framgår ytterligare information.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Jan Dufva	11 647 000	11 647 000
L.E. Hellstedt Aktiebolag	3 000 000	3 000 000
Övriga ägare	1 052 020	1 052 020

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	49 724	41 862	38 083	38 345
Resultat efter finansiella poster	15 728	-2 299	154 135	15 692
Balansomslutning	846 281	429 134	454 445	313 566
Soliditet (%)	76,7	58,0	56,3	34,1
Avkastning på eget kap. (%)	2,4	-0,9	33,9	5,0

Moderbolaget	2023
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	138 691
Balansomslutning	795 716
Soliditet (%)	100,0
Avkastning på eget kap. (%)	17,4

Som framgår ovan av avsnitten ”Bildande av fastighetskoncern genom övertagande av fastighetsverksamhet från Arne Dufva Fastigheter AB” samt Not 1 ”Redovisnings- och värderingsprinciper” baseras SEFABs koncernredovisning på historisk finansiell information från den tidigare ADF-koncernen, dvs. jämförelsetal före transaktionstillfället den 28 augusti 2023. Detta innebär att de siffror som presenteras för koncernen i allt väsentligt är desamma som om den tidigare fastighetskoncernen hade fortsatt sin verksamhet i den befintliga strukturen.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000		248 896 804	249 096 804
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-1 600 000	-1 600 000
Förändrad koncernstruktur	-200 000		200 000	0
Nyemission	33 698	405 193 302		405 227 000
Övergång till BFNAR 2012:1 (K3)			-13 606 177	-13 606 177
Årets resultat			9 678 715	9 678 715
Belopp vid årets utgång	33 698	405 193 302	243 569 342	648 796 342

Moderbolaget	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Nyemission	8 698	405 193 302			405 202 000
Registrering av aktiekapital	25 000				25 000
Erhållna aktieägartillskott			251 739 674		251 739 674
Årets resultat				138 478 289	138 478 289
Belopp vid årets utgång	33 698	405 193 302	251 739 674	138 478 289	795 444 963

Ägaren av ADFAB har under 2023 genomfört en omstrukturering av fastighetsverksamheten till en ny koncern utanför den befintliga koncernen. Transaktionerna har genomförts under samma bestämmande inflytande och transaktionspris har bestämts till skattemässigt värde, vilket väsentligt understiger såväl redovisade som verkliga värden. Mellanskillnaden mellan transaktionspris och koncernmässigt redovisade värden redovisas som ett kapitaltillskott, se Not 1 "Redovisnings- och värderingsprinciper".

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	405 193 302
balanserad vinst	251 739 674
årets vinst	138 478 289
	795 411 265
disponeras så att i ny räkning överföres	795 411 265
	795 411 265

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31 (proforma)
Nettoomsättning		49 723 680	41 861 600
Övriga rörelseintäkter		1 042 976	25 000
Drift och underhåll		-15 046 772	-10 894 154
Fastighetsskatt		-1 338 937	-1 103 853
Avskrivningar	2	-7 166 972	-6 292 028
Driftnetto		27 213 975	23 596 565
Administrationskostnader	3, 4	-9 211 711	-7 982 400
Rörelseresultat		18 002 264	15 614 165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-3 009 994	-15 461 483
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 189 872	658 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 453 832	-3 110 440
		-2 273 954	-17 913 356
Resultat efter finansiella poster		15 728 310	-2 299 191
Skatt på årets resultat		-6 297 636	-2 695 784
Uppskjuten skatt		248 041	-429 810
Årets resultat		9 678 715	-5 424 785
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		9 678 715	-5 424 786

2024070327605

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31
(proforma)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	8	960 036	212 835
		960 036	212 835

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	493 350 430	258 959 752
Inventarier, verktyg och installationer	10	159 661	340 524
		493 510 091	259 300 276

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	525 000	525 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	9 383 333	9 383 333
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	11 122 755	18 778 855
Andra långfristiga fordringar	14	1 000 000	0
		22 031 088	28 687 188
Summa anläggningstillgångar		516 501 215	288 200 299

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 748	0
Övriga fordringar		1 721 216	4 547 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	626 267	188 372
		2 380 231	4 735 599

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		327 399 700	136 198 504
		329 779 931	140 934 103

SUMMA TILLGÅNGAR

		846 281 146	429 134 402
--	--	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31
(proforma)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		33 698	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		405 193 302	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		243 569 342	248 896 804
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		648 796 342	249 096 804

Summa eget kapital

648 796 342 249 096 804

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	16	23 281 213	6 090 674
		23 281 213	6 090 674

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18	130 784 216	143 183 136
Övriga skulder		212 520	213 328
		130 996 736	143 396 464

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	31 738 920	21 600 000
Leverantörsskulder		2 211 056	913 612
Aktuella skatteskulder		1 448 261	2 926 365
Övriga skulder		2 327 961	468 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 480 657	4 642 469
		43 206 855	30 550 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

846 281 146 429 134 402

Koncernens	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31 (proforma)
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 728 310	-2 299 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	10 176 966	21 753 510
Betald skatt		-7 775 740	194 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 129 536	19 649 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-32 748	0
Förändring av kortfristiga fordringar		14 664 179	-4 253 003
Förändring leverantörsskulder		1 297 444	14 794
Förändring av kortfristiga skulder		2 698 964	-20 578 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 757 375	-5 167 842
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	8	-747 201	-212 835
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	0	-3 597 686
Investeringar i dotterbolag	21	-65 502 195	0
Förvärv under bestämmande inflytande		-2 800 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	14	-1 000 000	-9 908 333
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	13	4 646 106	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 403 290	-13 718 854
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		405 227 000	0
Amortering av lån		-183 779 889	-1 400 509
Utbetald utdelning		-1 600 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		219 847 111	-2 900 509
Årets kassaflöde		191 201 196	-21 787 205
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		136 198 504	157 727 905
Likvida medel vid årets slut		327 399 700	135 940 700

Moderbolagets Resultaträkning

Not 2023-01-30
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning 0
0

Rörelsens kostnader

Administrationskostnader -522 897
-522 897

Rörelseresultat -522 897

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag 22 137 790 671
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 6 1 433 490
Räntekostnader och liknande resultatposter 7 -10 344

139 213 817

Resultat efter finansiella poster 138 690 920

Resultat före skatt 138 690 920

Skatt på årets resultat -212 631

Årets resultat 138 478 289

2024070327509

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	23, 24	342 655 345
Fordringar hos koncernföretag	25	240 500 000

583 155 345

Summa anläggningstillgångar

583 155 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		83 300
-------------------	--	--------

83 300

Kassa och bank

212 477 195

Summa omsättningstillgångar

212 560 495

SUMMA TILLGÅNGAR

795 715 840

2024070327610

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

26, 27

Bundet eget kapital

Aktiekapital

33 698

33 698

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

405 193 302

Balanserad vinst eller förlust

251 739 674

Årets resultat

138 478 289

795 411 265

Summa eget kapital

795 444 963

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

58 246

Aktuella skatteskulder

212 631

Summa kortfristiga skulder

270 877

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

795 715 840

2024070327611

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not 2023-01-30
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 138 690 920

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 138 690 920**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -83 300

Förändring av leverantörsskulder 58 246

Kassaflöde från den löpande verksamheten 138 665 866

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar 23, 25 -331 415 671

Kassaflöde från investeringsverksamheten -331 415 671

Finansieringsverksamheten

Nyemission 405 227 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 405 227 000

Årets kassaflöde 212 477 195

Likvida medel vid årets slut 212 477 195

2024070527612

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Hyresintäkter redovisas som intäkt under den hyresperiod intäkten avser.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden förutom det som anges under rubriken "Transaktioner under samma bestämmande inflytande" nedan. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner under samma bestämmande inflytande

Transaktioner

Jan Dufva, ägaren av Arne Dufva Fastigheter AB (ADFAB), genomförde under 2023 flera transaktioner, vilka sammantaget syftade till en ny struktur av ägandet i ADF-koncernen. Syftet med omstrukturering är att överföra befintligt fastighetsbestånd till en separat enhet skild från den tidigare ADF-koncernen. Transaktionerna omfattar:

- 1) Ägaren till ADF-koncern förvärvar 2023-07-12 ett bolag, SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB (SEFAB), utan verksamhet från ADFAB.
- 2) Ägaren till ADF-koncernen överför 2023-08-28 fastighetsverksamheten till SEFAB. Transaktionen sker till skattemässiga värden, vilka väsentligt understiger både redovisade värden om MSEK 251,7 och verkliga värden om MSEK 1 164.
- 3) SEFAB utför en riktad nyemission 2023-09-15 om MSEK 405,2 för att säkerställa finansiering via nya ägare. Dessa nya ägare erhåller 25,8 % av röster och kapital i SEFAB efter nyemissionen och ägaren till SEFAB, tidigare ADF-koncernen, innehar 74,2 %. Därmed har ägaren till SEFAB kontroll över SEFAB både före och efter transaktionerna.
- 4) Ingen av ägarna till andelarna i SEFAB har vid transaktionstillfället eller per balansdagen några åtaganden att avyttra hela eller delar av andelarna och ej heller att notera dessa. Det finns inga andra förhållanden som skulle innebära att ägaren till den tidigare ADF-koncernen förlorar kontroll över SEFAB.

Redovisningsprinciper

Eftersom redovisningsprinciper för transaktioner under samma bestämmande inflytande ("Common Control") inte regleras i normgivning i vare sig K3 eller International Financial Reporting Standards (IFRS) har SEFAB tillämpat praxis. Denna praxis är relativt samstämmig och framkommer tydligast inom IFRS genom vägledning från främst revisionsfirmor via deras "IFRS-manualer".

Redovisningsprinciper avseende omvända förvärv finns reglerat i Årsredovisningslagen och K3.

Enligt praxis kan, givet förutsättningar, två olika metoder tillämpas vid redovisning av transaktioner under samma bestämmande inflytande:

Pooling of Interest Method ("Sammanslagning")

Denna metod ses som en fusionsliknande sammanslagning där överförda värden baseras på redovisade värden justerade så att enhetliga redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas. I stora drag innebär detta att den part som har kontroll över verksamheten innan och efter transaktionerna endast har genomfört en omstrukturering av befintlig verksamhet.

Redovisade värden kan även vara koncernmässiga eller skattemässiga värden. Det görs dock ingen justering för verkliga värden och det uppstår varken nya immateriella tillgångar (utöver de som redan identifierats i Dotterbolagen) eller goodwill.

Eventuell skillnad mellan anskaffningsvärde (överförd ersättning) och eget kapital (koncernmässiga nettotillgångar) i Dotterbolagen redovisas som en egen del i eget kapital. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt via Resultatet.

Beträffande redovisning av historisk finansiell information, jämförelsetal och resultat för innevarande år fram till datum för sammanslagning så varierar praxis allt ifrån att konsolidera först från och med tidpunkt för sammanslagning till att genomföra en fullständig retroaktiv justering för de sammanslagna Dotterbolagen.

Denna metod finns inte i K3. I sin "K3 i praktiken (19.1.7)" konstaterar dock PwC att det, trots förbud mot poolningsmetoden i ÅRL/K3, går att använda koncernmässiga värden. Argumentet är att transaktionen inte sker mellan oberoende parter och därför inte omfattats av reglerna i ÅRL (utan istället utvecklas god redovisningssed genom tolkning av IFRS och EG-direktivet). Även i detta fall finns det olika uppfattningar men vi har här med metoden som ett av flera möjliga alternativ.

Acquisition Method ("Förvärv")

Denna metod innebär att förvärvaren tillämpar normgivning för rörelseförvärv, dvs. i praktiken lotsas tillbaka till full tillämpning av kapitel 19 (K3) eller IFRS 3.

Ett företag ska redovisa varje rörelseförvärv genom tillämpning av förvärvsmetoden. Tillämpning av förvärvsmetoden kräver enligt såväl IFRS som K3:

- identifiering av förvärvare,
- fastställande av förvärvstidpunkten,
- redovisning och värdering av de identifierbara förvärvade tillgångarna, de övertagna skulderna och eventuella innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- redovisning och värdering av goodwill eller vinst vid ett förvärv till lågt pris.

Substans

Det är dock tydligt i praxis att denna metod endast kan tillämpas om det finns en ekonomisk substans i transaktionerna. Det bygger på att normgivningen är mycket restriktivt beträffande de omständigheter som tillåter värdering/omvärdering till verkligt värde och tillåter inte aktivering av internt genererad goodwill. En transaktion under samma bestämmande inflytande får inte utnyttjas för att kringgå dessa regler.

Om det saknas ekonomisk substans i transaktionen är endast Pooling of Interest Method tillämplig enligt praxis.

Bedömning om det finns ekonomisk substans framgår nedan men är inte begränsade till:

- Transaktionens syfte
- I vilken utsträckning externa parter deltagar i transaktion, exempelvis minoritetsintresse eller externa parter
- Om transaktionen utförs till verkliga värden
- Befintlig verksamhet i de enheter som omfattas av transaktionen
- Om transaktionen leder till en ny rapporterad enhet som inte existerade tidigare

Under förutsättning att förvärvsmetoden används ska dels den övertagna verksamheten konsolideras från förvärvstidpunkten, dels förvärvsanalys upprättas till verkliga värden.

Sammanfattning av bedömningar och val

Grundläggande i SEFABs resonemang är att redovisningen ska återspegla den ekonomiska innebörden i transaktionerna. SEFAB betraktar transaktionerna som en sammanslagning och fortsättning av ADF-koncernens verksamhet.

SEFAB bedömer att transaktionerna sker under samma bestämmande inflytande.

SEFAB bedömer också att endast Pooling of Interest Method är tillämplig. Acquisition Method är inte tillämplig eftersom det dels saknas ekonomisk substans i transaktionerna, dels inte sker ett rörelseförvärv (eller ett omvänt förvärv).

SEFAB väljer att värdera överförd ersättning till koncernmässiga värden och inte till verkliga värden. SEFAB väljer att basera SEFABs koncernredovisning på historisk finansiell information från den tidigare ADF-koncernen, dvs. jämförelsetal före transaktionstillfället 2023-08-28 (pro forma-information).

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Gemensamt styrt företag är en juridisk person som två eller flera parter enligt ett avtal utövar ett gemensamt bestämmande inflytande över.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållen utdelning från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade

vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10-150 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i noterade värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden minskat med ackumulerade nedskrivningar. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

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.

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.

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.

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Transaktioner under samma bestämmande inflytande

Som framgår av Not 1 "Redovisnings- och värderingsprinciper" har transaktioner genomförts i syfte att omstrukturera den tidigare ADF-koncernen till SEFAB. Vid dessa transaktioner har följande viktiga bedömningar genomförts:

Transaktioner under samma bestämmande inflytande

Bedömning ska ske av dels om samma part eller parter har ett bestämmande inflytande över företagen eller verksamheterna/rörelserna både före och efter rörelseförvärvet, dels att inflytandet inte är tillfälligt.

Ägaren till ADF-koncernen har kontroll över SEFAB-koncern både före och efter transaktionerna, vilket även inkluderar genomförd nyemission.

Ingen av ägarna till andelarna i SEFAB har vid transaktionstillfället eller per balansdagen några åtaganden att avyttra hela eller delar av andelarna och ej heller att notera dessa. Det finns inga andra förhållanden som skulle innebära att ägaren till den tidigare ADF-koncernen förlorar kontroll över SEFAB.

SEFABs bedömning är att det föreligger en transaktion under samma bestämmande inflytande.

Metod för konsolidering

SEFAB har bedömt att det saknas ekonomisk substans i transaktionen varför förvärvsmetoden inte är tillämplig.

Denna bedömning baseras främst på att:

- Transaktionens syfte; Endast omstrukturering av befintlig koncern till ny hemvist som sker under samma bestämmande inflytande
- I vilken utsträckning externa parter deltar i transaktion, exempelvis minoritetsintresse eller externa parter; Externa parter introduceras först efter att transaktionen genomförts
- Om transaktionen utförs till verkliga värden; Transaktionen genomförs till skattemässiga värden som väsentligt understiger redovisade och verkliga värden.
- Befintlig verksamhet i de enheter som omfattas av transaktionen; Endast den tidigare ADF-koncernen har en verksamhet

-Om transaktionen leder till en ny rapporterande enhet som inte existerade tidigare; Transaktionen leder visserligen till en ny enhet men denna är i sin helhet hänförlig till den tidigare ADF-koncernen

Not 2 Avskrivningar Koncernen

	2023	2022 (proforma)
Avskrivningar juridisk person	6 478 499	5 938 488
Avskrivningar koncernvärden	688 473	353 540
	7 166 972	6 292 028

Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022 (proforma)
Prosper Revision AB		
Revisionsuppdrag	142 210	123 707
	142 210	123 707
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	3 398	34 482
	3 398	34 482

Not 4 Medelantalet anställda Koncernen

	2023	2022 (proforma)
Medelantalet anställda	4	4

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar Koncernen

	2023	2022 (proforma)
Resultat vid avyttringar	-24 746	0
Nedskrivningar av noterade värdepapper	3 034 740	15 461 483
	3 009 994	15 461 483

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022 (proforma)
Övriga ränteintäkter	5 189 872	658 021
	5 189 872	658 021

Moderbolaget

	2023-01-30	2023-12-31
Övriga ränteintäkter	1 433 490	1 433 490

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022 (proforma)
Övriga räntekostnader	4 453 833	3 110 440
	4 453 833	3 110 440

Moderbolaget

	2023-01-30	2023-12-31
Övriga räntekostnader	10 344	10 344

**Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	212 835	0
Inköp	747 201	212 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	960 036	212 835
Utgående redovisat värde	960 036	212 835

2024070327621

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	373 023 991	286 934 008
Inköp	0	3 598 147
Omklassificeringar	0	82 491 837
Genom förvärv av dotterbolag	241 376 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 400 778	373 023 992
Ingående avskrivningar	-114 064 238	-107 953 074
Årets avskrivningar	-6 986 109	-6 111 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 050 347	-114 064 238
Utgående redovisat värde	493 350 431	258 959 754

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	4 676 182	4 676 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 676 182	4 676 182
Ingående avskrivningar	-4 335 658	-4 154 795
Årets avskrivningar	-180 863	-180 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 516 521	-4 335 658
Utgående redovisat värde	159 661	340 524

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	525 000	0
Inköp	0	525 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 000	525 000
Utgående redovisat värde	525 000	525 000

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	9 383 333	0
Tillkommande fordringar	0	9 383 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 383 333	9 383 333
Utgående redovisat värde	9 383 333	9 383 333

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Ingående anskaffningsvärden	34 240 338	34 240 338
Försäljningar	-4 621 360	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 618 978	34 240 338
Ingående nedskrivningar	-15 461 483	0
Årets nedskrivningar	-3 034 740	-15 461 483
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 496 223	-15 461 483
Utgående redovisat värde	11 122 755	18 778 855

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Tillkommande fordringar	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	0
Utgående redovisat värde	1 000 000	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Förutbetalda försäkringspremier	626 267	188 372
	626 267	188 372

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Belopp vid årets ingång	6 090 674	5 660 864
Årets avsättningar	-248 692	429 810
Genom förvärv av dotterbolag	3 831 574	0
Genom övergång till BFNAR 2012:1 (K3)	13 607 657	0
	23 281 213	6 090 674

**Not 17 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 162 523 136 kronor (164 783 136 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	130 784 216	143 183 136
	130 784 216	143 183 136
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 738 920	21 600 000
	31 738 920	21 600 000

**Not 18 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 103 522	18 103 522
Skulder som ska betalas inom 2-5 år efter balansdagen	113 680 694	125 079 614
	130 784 216	143 183 136

Samtliga bolagets fastighetslån ska omförhandlas inom 5 år och därmed inte återbetalas vid nuvarande låneavtals förfalldatum. Inga skulder ska betalas senare än fem år efter balansdagen.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Förskottsinsbetalda hyresintäkter	4 406 555	3 914 719
Upplupna räntekostnader	657 091	443 465
Upplupna semesterlöner	317 312	216 320
Upplupna sociala avgifter	99 699	67 964
	5 480 657	4 642 468

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31 (proforma)
Avskrivningar	7 166 972	6 292 027
Realisationsresultat	-24 746	0
Nedskrivningar	3 034 740	15 461 483
	10 176 966	21 753 510

**Not 21 Förvärv av dotterföretag
Koncernen**

Under året förvärvade koncernen företaget Stockholm Trappsteget 2 Fastigheter AB, org. nr. 559202-1728

	2023-12-31
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen	
Materiella anläggningstillgångar	238 576 787
Långfristiga skulder	-181 519 081
Övriga omsättningstillgångar	12 276 063
Avsättningar	-3 831 574
Utbetald köpeskilling	65 502 195
Påverkan på koncernens likvida medel	65 502 195

**Not 22 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-01-30	2023-12-31
Erhållna utdelningar	137 790 671	137 790 671

**Not 23 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31
Inköp	3 200 000
Aktieägartillskott	87 715 671
Aktieägartillskott till följd av förvärv under gemensamt inflytande	251 739 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 655 345
Utgående redovisat värde	342 655 345

Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arne Dufva Fastigheter AB	100%	100%	2 000	254 539 674
SEFAB Förvaltning 1 AB	100%	100%	250	49 964 812
SEFAB Förvaltning 2 AB	100%	100%	250	28 123 544
SEFAB Förvaltning 3 AB	100%	100%	250	9 702 315
Arne Dufva Utveckling AB	100%	100%	500	50 000
Arne Dufva Förvaltning AB	100%	100%	25 000	25 000
SEFAB Förvaltning 4 AB	100%	100%	250	25 000
Stockholm Barometern 3 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Kultjen 1 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
SEFAB Invest AB	100%	100%	250	25 000
Stockholm Obligationen 7 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Räntefoten 2 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Blyertspennan 3 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Värnskatten 4 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Stockholm Vårlöken 8 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
				342 655 345

	Org.nr	Säte
Arne Dufva Fastigheter AB	556171-7330	Stockholm
SEFAB Förvaltning 1 AB	559330-1764	Stockholm
SEFAB Förvaltning 2 AB	559334-8237	Stockholm
SEFAB Förvaltning 3 AB	559339-5550	Stockholm
Arne Dufva Utveckling AB	556872-6797	Stockholm
Arne Dufva Förvaltning AB	559387-6773	Stockholm
SEFAB Förvaltning 4 AB	559339-5675	Stockholm
Stockholm Barometern 3 Fastigheter AB	559340-7629	Stockholm
Kultjen 1 Fastigheter AB	559343-0779	Stockholm
SEFAB Invest AB	559346-0693	Stockholm
Stockholm Obligationen 7 Fastigheter AB	559347-9842	Stockholm
Räntefoten 2 Fastigheter AB	559350-1082	Stockholm
Blyertspennan 3 Fastigheter AB	559350-1280	Stockholm
Värnskatten 4 Fastigheter AB	559352-0769	Stockholm
Stockholm Vårlöken 8 Fastigheter AB	559354-4116	Stockholm
Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB	559404-0759	Stockholm

**Not 25 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

2023-12-31

Tillkommande fordringar	240 000 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 000 500
Utgående redovisat värde	240 000 500

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	15 699 020	0,0021
	15 699 020	

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

fri överkursfond	405 193 302
balanserad vinst	251 739 674
årets vinst	138 478 289
	795 411 265

disponeras så att i ny räkning överföres	795 411 265
	795 411 265

**Not 28 Eventualförpliktelser
Koncernen**

Generellt borgensansvar för dotterbolaget Skevrodret Fastigheter AB.

**Not 29 Ställda säkerheter
Koncernen**

2023-12-31

2022-12-31
(proforma)

Fastighetsinteckningar	208 097 161	210 176 661
	208 097 161	210 176 661

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jan Dufva
Ordförande

Lennart Hellstedt

Alf Karlsson

Sven G Olsson

P.O. Swedérus

Mathias Borg
Verkställande direktör

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

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

2024070327528



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.06.2024 13:28

SENT BY OWNER:
Malin Vällfors • 19.06.2024 12:48

DOCUMENT ID:
rkll5v4g80

ENVELOPE ID:
B1x9DEILA-rkll5v4g80

DOCUMENT NAME:
SEFABS~1.PDF
27 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Gabriel Dufva jan.dufva@adfv.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:22 19.06.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/06) IP: 217.31.188.2
2. MATHIAS BORG mathias.borg@sefabforvaltning.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:22 19.06.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/15) IP: 217.31.188.2
3. Sven Gunnar Olsson sven@stenhus.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:23 19.06.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/14) IP: 83.191.111.42
4. LENNART HELLSTEDT lennart@hellstedt.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:23 19.06.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/15) IP: 95.193.174.32
5. Alf Gunnar Karlsson alf.karlsson@alferan.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:23 19.06.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/08/28) IP: 217.213.104.255
6. KARL PER OLOF SWEDÉRUS p.o@haldotesch.se	Signed Authenticated	19.06.2024 13:26 19.06.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/07) IP: 217.31.188.2
7. LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed Authenticated	19.06.2024 13:28 19.06.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) IP: 217.31.188.2

* 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.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB

Org.nr. 559420 - 0627

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB för räkenskapsåret 2023-01-30 - 2023-12-31 och för koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 revisionsmed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis



som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB för räkenskapsåret 2023-01-30 - 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 ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

2024070327631



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.06.2024 13:27
SENT BY OWNER:
Malin Vällfors • 19.06.2024 07:50
DOCUMENT ID:
BJXfi-xgLA
ENVELOPE ID:
BylZjZgxUA-BJXfi-xgLA

DOCUMENT NAME:
REVISI~1.PDF
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed Authenticated	19.06.2024 13:27 19.06.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) 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