

**Årsredovisning**  
för  
**SEFAB Förvaltning 3 AB**  
559339-5550

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-07.

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:**

Mathias Borg, Styrelseledamot  
2025-05-08

Styrelsen och verkställande direktören för SEFAB Förvaltning 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Förvaltning 3 AB äger samtliga aktier i Stockholm Barometern 3 Fastigheter AB, Kultjen 1 Fastigheter AB, Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB, Barometern Fastigheter AB, Fulufjället 1 Fastigheter AB samt SEFAB Invest AB. Bolagens ägande i fastigheter/tomträtter omfattar 158 lägenheter samt lokaler med en yta om 9 314 kvm BOA samt 221 kvm LOA.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året tillträtt samtliga aktier i Fulufjället 1 Fastigheter AB org.nr 556966-2827 och tillträde till fastigheten skedde den 12 april 2024.

Under året har en fission av Arne Dufva Fastigheter AB genomförts där SEFAB Förvaltning 3 ABs dotterbolag, Stockholm Barometern 3 AB, Kultjen 1 Fastigheter AB samt Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter AB fastigheter fått respektive fastighet/tomträtt Barometern 3, Kultjen 1 samt Polarforskaren utdelade till sig.

Arne Dufva Fastigheter AB ägde innan fissionen bl.a. åtta fastigheter som var för sig delades ut till ett antal passiva dotterbolag. Tillgångar och skulder har delats upp utifrån andel av respektive fastighets taxeringsvärde. Arne Dufva Fastigheter AB upplöstes i samband med att fissionen registrerades 2024-08-09. I samband med fissionen tilldelades SEFAB Förvaltning 3 AB andelar i koncernföretag utifrån samma fördelningsgrund som ovan, dvs taxeringsvärde, samt ett upparbetat vinstutrymme om 89 015 tkr.

Bolaget har under året mottagit ett villkorat aktieägartillskott på 55 000 tkr.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till SEFAB Stockholm Enskilda Fastighetsägare AB, org.nr 559420-0627

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (15 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	33 199	0	0
Soliditet (%)	96,9	99,0	100,0

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	9 677 315	-79	<b>9 702 236</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-79	79	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		55 000 000		<b>55 000 000</b>
Årets resultat			33 198 528	<b>33 198 528</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>64 677 236</b>	<b>33 198 528</b>	<b>97 900 764</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 55 000 000 kr (0 kr).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 677 236
årets vinst	33 198 528
	<b>97 875 764</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	33 200 000
i ny räkning överföres	64 675 764
	<b>97 875 764</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-31 360	-79
		<b>-31 360</b>	<b>-79</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-31 360</b>	<b>-79</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterföretag		33 200 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 888	0
		<b>33 229 888</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 198 528</b>	<b>-79</b>
Bokslutsdispositioner	2	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 198 528</b>	<b>-79</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>33 198 528</b>	<b>-79</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	63 689 385	9 777 315
		<b>63 689 385</b>	<b>9 777 315</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 689 385</b>	<b>9 777 315</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		36 200 000	0
		<b>36 200 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 126 379	24 921
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 326 379</b>	<b>24 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 015 764</b>	<b>9 802 236</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

64 677 236

9 677 315

Årets resultat

33 198 528

-79

**97 875 764**

**9 677 236**

#### Summa eget kapital

**97 900 764**

**9 702 236**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 100 000

100 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

0

#### Summa kortfristiga skulder

**3 115 000**

**100 000**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**101 015 764**

**9 802 236**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### 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.

#### Finansiella instrument

##### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Mottagna koncernbidrag från dotterföretag	3 000 000	0
Lämnade koncernbidrag till moderföretag	-3 000 000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 777 315	0
Inköp*	53 862 070	9 777 315
Lämnade aktieägartillskott	50 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 689 385</b>	<b>9 777 315</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 689 385</b>	<b>9 777 315</b>

\*En rättning har genomförts 2024-12-31 då andelar i koncernföretag var felaktigt redovisade i föregående års årsredovisning.

### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Barometern Fastigheter Aktiebolag	100%	100%	8 000	9 677 315
Fulufjället 1 Fastigheter AB	100%	100%	500	53 862 070
Stockholm Barometern 3 AB	100%	100%	250	25 000
Kultjen 1 Fastigheter AB	100%	100%	250	25 000
Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter	100%	100%	250	25 000
SEFAB Invest AB	100%	100%	250	75 000
				<b>63 689 385</b>

	Org.nr	Säte
Barometern Fastigheter Aktiebolag	556058-7643	Stockholm
Fulufjället 1 Fastigheter AB	556966-2827	Stockholm
Stockholm Barometern 3 AB	559340-7629	Stockholm
Kultjen 1 Fastigheter AB	559343-0779	Stockholm
Stockholm Polarforskaren 7 Fastigheter	559404-0759	Stockholm
SEFAB Invest AB	559346-0693	Stockholm

Stockholm 2025-03-26

*Jan Dufva*  
Jan Dufva  
Styrelseordförande

*Mathias Borg*  
Mathias Borg  
Ledamot, verkställande direktör

*Staffan Dufva*  
Staffan Dufva  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26

Grant Thornton Sweden AB

*Lars Kjellgren*  
Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SEFAB Förvaltning 3 AB, Org.nr. 559339-5550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SEFAB Förvaltning 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SEFAB Förvaltning 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 SEFAB Förvaltning 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 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 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. 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 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 innehållet 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 och verkställande direktörens förvaltning för SEFAB Förvaltning 3 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 SEFAB Förvaltning 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens 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 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. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Lars Kjellgren*  
Lars Kjellgren

Auktoriserad revisor