

# Årsredovisning

för

## Serafim Björsta Fastigheter AB

559313-0635

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-27.

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:

Mårten Strandmark, Styrelseledamot

2024-07-03

Styrelsen för Serafim Björsta Fastigheter AB avger följande årsredovisning 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

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i StockholmStockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget sålt sina ägda fastigheter till sina dotterbolag. Bolaget har även avyttrat några av sina dotterbolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2	0	-560
Soliditet (%)	61,1	0,1	0,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	903	0	25 903
Erhållna aktieägartillskott		24 465 099		24 465 099
Årets resultat			-1 815	-1 815
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>24 466 002</b>	<b>-1 815</b>	<b>24 489 187</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 466 002
årets förlust	-1 815
	<b>24 464 187</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 464 187
	<b>24 464 187</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 815	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 815</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 815</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 815</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 815</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 815</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	0	42 526 868
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar för annans räkning	3	3 705 077	1 204 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 705 077</b>	<b>43 731 722</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	250 000	450 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 955 077</b>	<b>44 181 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		35 556 215	561 000
Övriga fordringar		553 188	50 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 109 403</b>	<b>611 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		91	18 631
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 109 494</b>	<b>629 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 064 571</b>	<b>44 811 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 466 002	903
Årets resultat		-1 815	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 464 187</b>	<b>903</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 489 187</b>	<b>25 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	5	225 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>225 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	13 459 104	22 952 016
Skulder till koncernföretag		1 388 092	21 833 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		503 188	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 350 384</b>	<b>44 785 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 064 571</b>	<b>44 811 353</b>

## 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 eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 526 868	42 526 868
Försäljningar/utrangeringar	-42 526 868	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>42 526 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>42 526 868</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204 854	155 000
Inköp	2 500 223	1 049 854
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 705 077</b>	<b>1 204 854</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 705 077</b>	<b>1 204 854</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	450 000	0
Inköp	175 000	450 000
Försäljningar	-375 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 000</b>	<b>450 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Mottagna depositioner, långfristiga	225 000	0
	<b>225 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut	13 459 104	22 952 016
	<b>13 459 104</b>	<b>22 952 016</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## **Not 8 Uppgifter om moderföretag**

Serafim Björsta Fastigheter AB är dotterbolag till Serafim Bostad AB, org.nr. 559242-4724, med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget är Serafim Fastigheter AB, org.nr. 556791-0921, upprättar koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

Stockholm 2024-06-27

*Mårten Strandmark*  
Mårten Strandmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serafim Björsta Fastigheter AB, org.nr 559313-0635

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serafim Björsta Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serafim Björsta Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Serafim Björsta Fastigheter AB.

### 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 Serafim Björsta Fastigheter 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 augusti 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serafim Björsta Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Serafim Björsta Fastigheter 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor