

ÅRSREDOVISNING

för

Seraph Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556374-6667

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter av årsredovisning	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02. 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

Tony Ståhlgren
2024-05-03

Styrelsen för Seraph Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Ängelholm äger och förvaltar fastigheten Rebbelberga 26:36 i Ängelholm.

Verksamheten har under året bedrivits utan anställd personal.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 077	1 871	2 069	6 543	1 142
Resultat efter finansiella poster	72	618	-881	-2 336	172
Balansomslutning	11 638	11 113	9 280	9 352	13 694
Soliditet (%)	15,8	15,9	12,0	22,0	25,0

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 100	20 000	922 188	618 061	1 764 349
Balanseras i ny räkning	0	0	618 061	-618 061	0
Årets resultat	0	0	0	72 106	72 106
Belopp vid årets utgång	204 100	20 000	1 540 249	72 106	1 836 454

Kommentar

Erhållna aktieägartillskott, vilket finns kvar vid räkenskapsårets utgång, uppgår till 1 000 000 kronor.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 540 249
Årets resultat	72 106
Summa	1 612 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 612 354
Summa	1 612 354

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 077 116	1 870 608
Övriga rörelseintäkter		67 783	31 158
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 144 899	1 901 766
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-746 590	-7 063
Övriga externa kostnader		-599 780	-735 921
Personalkostnader		0	-3 577
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 460	-148 460
Summa rörelsekostnader		-1 494 830	-895 021
Rörelseresultat		650 070	1 006 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 992	-388 693
Summa finansiella poster		-577 964	-388 684
Resultat efter finansiella poster		72 106	618 061
Resultat före skatt		72 106	618 061
Årets resultat		72 106	618 061

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	9 930 538	10 064 929
Inventarier, verktyg och installationer	3	28 137	42 206
Summa materiella anläggningstillgångar		9 958 675	10 107 135
Summa anläggningstillgångar		9 958 675	10 107 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		978 205	6 986
Fordringar hos koncernföretag		0	751 045
Övriga fordringar		352 052	48 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 775	0
Summa kortfristiga fordringar		1 339 032	806 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		340 164	199 182
Summa kassa och bank		340 164	199 182
Summa omsättningstillgångar		1 679 196	1 005 595
Summa tillgångar		11 637 870	11 112 730

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		204 100	204 100
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		224 100	224 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 540 249	922 188
Årets resultat		72 106	618 061
Summa fritt eget kapital		1 612 354	1 540 249
Summa eget kapital		1 836 454	1 764 349
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	8 704 500	8 752 500
Summa långfristiga skulder		8 704 500	8 752 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		168 000	480 000
Leverantörsskulder		218 856	40 877
Övriga skulder		127 041	46 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 019	28 264
Summa kortfristiga skulder		1 096 916	595 881
Summa eget kapital och skulder		11 637 870	11 112 730

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Belopp i resultaträkningen under benämningen råvaror och förnödenheter avser uteslutande fastighetskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Procent	Antal år
Byggnader	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Noter till balansräkning

2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 705 767	9 950 284
Omklassificeringar	0	3 755 483
Utgående anskaffningsvärden	13 705 767	13 705 767
Ingående avskrivningar	-3 640 838	-3 506 447
Årets avskrivningar	-134 391	-134 391
Utgående avskrivningar	-3 775 229	-3 640 838
Redovisat värde	9 930 538	10 064 929

3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 344	70 344
Utgående anskaffningsvärden	70 344	70 344
Ingående avskrivningar	-28 138	-14 069
Årets avskrivningar	-14 069	-14 069
Utgående avskrivningar	-42 207	-28 138
Redovisat värde	28 137	42 206

4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 032 500	6 832 500

Övriga noter

5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 560 000	12 560 000
Summa ställda säkerheter	12 560 000	12 560 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Ängelholm

Tony Ståhlgren
Tony Ståhlgren
2024-04-18
Verkställande direktör

Mattias Bertilsson
Mattias Bertilsson
2024-04-18
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-18

Rickard Julin
Rickard Julin
Auktoriserad, Huvudrevisor är revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seraph Fastighetsförvaltning AB, Org.nr. 556374-6667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Seraph Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Seraph Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Seraph Fastighetsförvaltning AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Seraph Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Seraph Fastighetsförvaltning AB 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Helsingborg den 18 april 2024

Rickard Julin
Rickard Julin

Auktoriserad revisor