Årsredovisning

för

Arne Dufva Fastigheter AB

556171-7330

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19.
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:

Staffan Dufva, Styrelseledamot
2024-06-24

Styrelsen för Arne Dufva 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 äger och förvaltar fastigheter. Ägda och förvaltade fastigheter i bolaget är Barometern 3, Polarforskaren 7, Kultjen 1, Räntefoten 2, Obligationen 7, Blyertspennan 3, Vårlöken 8 och Värmskatten 4. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholms kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året påbörjat en omorganisation som medfört en rad förändringar i koncernstrukturen. Bolaget har överlåtits till SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB, 559420-0627 och bolagets dotterbolag har avyttrats till andra koncernföretag.

I samband med omorganisationen har bolaget frivilligt valt att övergå till BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till K3 har medfört att bolagets fastigheter har delats in i komponenter och uppskjuten skatt har bokförts. Jämförelseår har inte räknats om vilket kan medföra en försvårad jämförelse mellan åren. Förändring av uppskjuten skatt i samband med övergång till K3 har redovisats mot eget kapital.

Bolaget har dessutom valt att övergå till en funktionsindelad uppställning av resultaträkningen i årsredovisningen för att bättre följa branschstandard och presentation av relevanta nyckeltal. Även denna övergång kan medföra en försvårad jämförelse mellan åren.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB, 559420-0627.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	17 440	16 709	16 279	15 987
Resultat efter finansiella poster	-898	6 884	145 978	6 424
Balansomslutning	203 139	345 660	372 364	231 932
Soliditet (%)	57,5	74,9	66,5	42,3
Avkastning på eget kap. (%)	-0,8	2,7	58,9	6,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	4 200 000	20 000	234 128 993	10 537 586	**249 086 579**
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-139 390 671		**-139 390 671**
Balanseras i ny räkning				10 537 586	-10 537 586	**0**
Återföring uppskrivningsfond		-168 000		168 000		**0**
Övergång till BFNAR 2012:1 (K3)				-1 195 868		**-1 195 868**
Årets resultat					8 247 226	**8 247 226**
Belopp vid årets utgång	**200 000**	**4 032 000**	**20 000**	**104 248 040**	**8 247 226**	**116 747 266**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	104 248 040
årets vinst	8 247 226
	112 495 266
disponeras så att	
i ny räkning överföres	112 495 266
	112 495 266

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		17 439 908	16 709 283
Övriga rörelseintäkter		422 176	0
Fastighetskostnader	2	-9 840 750	-8 573 914
Driftnetto		**8 021 334**	**8 135 369**
Rörelsens kostnader			
Central administration och marknadsföring	3, 4	-6 082 763	-4 703 887
		-6 082 763	**-4 703 887**
Rörelseresultat		**1 938 571**	**3 431 482**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	20 000 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-3 009 994	-15 461 483
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 457 254	264 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 284 240	-1 350 366
		-2 836 980	**3 452 962**
Resultat efter finansiella poster		**-898 409**	**6 884 444**
Bokslutsdispositioner		12 250 000	5 280 000
Resultat före skatt		**11 351 591**	**12 164 444**
Skatt på årets resultat	8	-3 104 365	-1 626 858
Årets resultat		**8 247 226**	**10 537 586**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	37 012 781	38 143 346
Inventarier, verktyg och installationer	10	112 311	245 823
		37 125 092	**38 389 169**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	0	87 790 671
Fordringar hos koncernföretag	12	139 871 563	139 590 046
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	11 122 755	18 778 855
		150 994 318	**246 159 572**
Summa anläggningstillgångar		**188 119 410**	**284 548 741**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 042 741	1 215 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	314 060	34 046
		1 356 801	**1 249 533**
Kassa och bank		13 662 707	59 862 137
Summa omsättningstillgångar		**15 019 508**	**61 111 670**
SUMMA TILLGÅNGAR		**203 138 918**	**345 660 411**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 808
Uppskrivningsfond	17	4 032 000	4 200 000
Reservfond		20 000	20 000
		4 252 000	**4 420 808**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		104 248 040	234 128 185
Årets resultat		8 247 226	10 537 586
		112 495 266	**244 665 771**
Summa eget kapital		**116 747 266**	**249 086 579**
Obeskattade reserver	18	0	12 250 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	1 225 127	0
Summa avsättningar		**1 225 127**	**0**
Långfristiga skulder	20, 21		
Skulder till kreditinstitut		60 124 069	71 514 068
Skulder till koncernföretag		9 728 078	9 738 196
Övriga skulder		177 881	177 881
Summa långfristiga skulder		**70 030 028**	**81 430 145**
Kortfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		11 389 999	260 000
Leverantörsskulder		808 774	585 989
Aktuella skatteskulder		472 636	0
Övriga skulder		570 647	145 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 894 441	1 902 127
Summa kortfristiga skulder		**15 136 497**	**2 893 687**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**203 138 918**	**345 660 411**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Förstagångstillämpare (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. Effekt av redovisning av uppskjutna skatter är redovisade i det egna kapitalet vid övergången till 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.

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
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument
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.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget SEFAB Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB , organisationsnummer 559420-0627 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

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
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det

verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift och underhåll	8 242 547	6 640 529
Fastighetsskatt	334 126	321 946
Avskrivningar	1 264 077	1 611 439
	9 840 750	**8 573 914**

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

Not 4 Arvode till revisorer

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
Prosper Revision AB		
Revisionsuppdrag	41 979	33 482
	41 979	**33 482**

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-24 746	0
Nedskrivningar	3 034 740	15 461 483
	3 009 994	**15 461 483**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 457 254	264 811
	1 457 254	**264 811**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022

Övriga räntekostnader	1 284 240	1 350 366
	1 284 240	**1 350 366**

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	**2022**
Aktuell skatt	3 075 106	1 626 858
Uppskjuten skatt	29 259	0
Skatt på årets resultat	**3 104 365**	**1 626 858**

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	73 896 384	73 896 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**73 896 384**	**73 896 385**
Ingående avskrivningar	-35 753 037	-34 275 111
Årets avskrivningar	-1 130 565	-1 477 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-36 883 602**	**-35 753 037**
Utgående redovisat värde	**37 012 782**	**38 143 348**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	3 340 577	3 340 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 340 577**	**3 340 577**
Ingående avskrivningar	-3 094 754	-2 961 242
Årets avskrivningar	-133 512	-133 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 228 266**	**-3 094 754**
Utgående redovisat värde	**112 311**	**245 823**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	87 790 671	88 023 955
Inköp	0	25 000
Försäljningar	-87 790 671	0
Omklassificeringar	0	-258 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**87 790 671**
Utgående redovisat värde	**0**	**87 790 671**

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	139 590 046	117 470 174
Tillkommande fordringar	281 517	22 119 872

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**139 871 563**	**139 590 046**
Utgående redovisat värde	**139 871 563**	**139 590 046**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	**2022-12-31**
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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	**2022-12-31**
Förutbetalda försäkringspremier	314 060	34 046
	314 060	**34 046**

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	2 000	100
	2 000	

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	104 248 040
årets vinst	8 247 226
	112 495 266
disponeras så att	
i ny räkning överföres	112 495 266
	112 495 266

Not 17 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	**2022-12-31**
Belopp vid årets ingång	4 200 000	3 488 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	880 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-168 000	-168 000
Belopp vid årets utgång	**4 032 000**	**4 200 000**

Not 18 Obeskattade reserver

	2023-12-31	**2022-12-31**
Periodiseringsfond 2017	0	2 500 000
Periodiseringsfond 2019	0	3 000 000
Periodiseringsfond 2020	0	3 500 000
Periodiseringskonto 2021	0	3 250 000
	0	**12 250 000**

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	**2022-12-31**
Årets avsättningar	1 225 127	0
Belopp vid årets utgång	**1 225 127**	**0**

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	**2022-12-31**
Skulder som ska betalas inom 2-5 år efter balansdagen	59 085 068	0
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	70 474 068
	59 085 068	**70 474 068**

Samtliga bolagets fastighetslån ska omförhandlas inom 5 år och därmed inte återbetalas vid nuvarande låneavtals förfallodatum.

Not 21 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 71 514 068 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen (71 774 068 kronor). Merparten av bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut avses fastighetslån som ska omförhandlas och därmed inte återbetalas vid nuvarande låneavtals förfallodatum.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 125 068	71 514 068
	60 125 068	**71 514 068**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 389 000	260 000
	11 389 000	**260 000**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	252 466	177 208
Upplupna sociala avgifter	79 325	55 678
Upplupna räntekostnader	237 658	134 486
Förskottsinbetalda hyresintäkter	1 324 992	1 534 755
	1 894 441	**1 902 127**

Not 23 Eventualförpliktelser

Generellt borgensansvar för dotterbolaget Skevrodret Fastigheter AB.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	78 273 500	78 273 500
	78 273 500	**78 273 500**

Stockholm 2024-04-16

Jan Dufva
Jan Dufva

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arne Dufva Fastigheter AB, Org.nr. 556171-7330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arne Dufva 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 Arne Dufva 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.

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 Arne Dufva 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

Grant Thornton

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 Arne Dufva 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 Arne Dufva 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.

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 den 14 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Lars Kjellgren

Auktoriserad revisor

SEFAB
Stockholms Enskilda Fastighetsägare AB

2024-02-14

20240919019655

Ärendenummer: 9378507/2024

Översänd på begäran en kopia på Moderföretagets koncernredovisning.

Mvh

Mathias Borg

20240919019661

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

B1x9DEILA-rkII5v4g80

20240919019671

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.

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019688

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**

B1x9DEILA-rkll5v4g00

20240919019699

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.

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019700

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

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019711

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		327 399 700	136 198 504
Summa omsättningstillgångar		**329 779 931**	**140 934 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**846 281 146**	**429 134 402**

B1x9DEILA-rkll5v4g00

20240919019721

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**

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240910901973

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31 (proforma)
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**

B1x9DEILA-rkll5v4gB0

20240919019174

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**

B1x9DEILA-rkll5v4gB0

20240919019175

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**

D1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019176

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**

B1x9DEILA-rkII5v4g00

20240919019177

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**

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919001978

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".

B1x9DElLA-rkll5v4g00

20240919019790

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.

<u>Substans</u>
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.

B1x9DEfLA-rkll5v4g80

20240919019800

Bedömning om det finns ekonomisk substans framgår nedan men är inte begränsade till:
-Transaktionens syfte
-I vilken utsträckning externa parter deltager 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 rapporterande enhet som inte existerade tidigare

Under förutsättning att förvärvsmetoden används ska dels den övertagna verksamheten konsolideras from 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 Poolning 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

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019B1

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, utrangeras 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 överförts 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

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019B2

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019B3

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 deltager 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

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019841

-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**

D1x9DEILA-rkll5v4g00

20240919019185

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**

D1x9DEILA-rkll5v4g0Q

20240919019866

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**

B1x9DEILA-rkll5v4g00

20240919019871

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**

B1x9DEtLA-rkll5v4g80

20240919019888

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 förfallodatum. 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)
Förskottsinbetalda 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**

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019890

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**

B1x9DEILA-rkIISv4g0O

20240919019019O

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

B1x9DEfLA-rkll5v4g00

20240919019911

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**	**Kvot-värde**
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**

B1x9DEILA-rkll5v4g80

20240919019922

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

B1x9DEILA-rkll5v4g80

SEALED BY
Verified
B1X9DELLA-RKLL5V4G80

20240919019931993

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:
B1x9DEllA-rkll5v4g80

DOCUMENT NAME:
SEFABS~1.PDF
27 pages

Activity log

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20240919019941994

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 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 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, 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 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

By/z/ZgxUA-BJXfl-xgLA

20240919019995

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

ByIzjZgxUA-BJXfi-xgLA

SEALED BY
Verified
BYLZJZGXUA-BJXFI-XGLA

20240919019961996

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	Signed	19.06.2024 13:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02)
lars.kjellgren@se.gt.com	Authenticated	19.06.2024 09:51	Low	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