

ÅRSREDOVISNING

för

FM Fastigheter Östanbäcken AB

Org.nr. 556509-5089

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09.

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

Hans Gunnar Heed, Styrelseledamot

2025-06-09

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.
Företagets säte är i Göteborg

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 788 970	7 034 171	6 175 850	5 138 906
Resultat efter finansiella poster	4 836 730	783 996	-3 261 333	-5 254 662
Soliditet (%)	3,91	2,58	3,77	8,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	3 079 256	-616 004	2 583 252
Balanseras i ny räkning			-616 004	616 004	0
Årets resultat				1 136 730	1 136 730
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>20 000</u>	<u>2 463 252</u>	<u>1 136 730</u>	<u>3 719 982</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 463 252
Årets resultat	<u>1 136 730</u>
	3 599 982

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>3 599 982</u>
	3 599 982

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		6 788 970	7 034 171
Övriga rörelseintäkter		<u>4 269 209</u>	<u>349 384</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 058 179	7 383 555
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 292 597	-2 284 757
Övriga externa kostnader		-678 059	-1 003 084
Personalkostnader	2	-935 575	-944 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 239 153</u>	<u>-1 333 866</u>
Summa rörelsekostnader		-4 145 384	-5 565 750
Rörelseresultat		6 912 795	1 817 805
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 450 720	2 900 391
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	1 333 551	1 124 077
Ränteintäkter		2 468	0
Räntekostnader	4	<u>-4 862 804</u>	<u>-5 058 277</u>
Summa finansiella poster		-2 076 065	-1 033 809
Resultat efter finansiella poster		4 836 730	783 996
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-3 700 000</u>	<u>-1 400 000</u>
Summa bokslutsdispositioner		-3 700 000	-1 400 000
Resultat före skatt		1 136 730	-616 004
Årets resultat		<u>1 136 730</u>	<u>-616 004</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 786 745	63 676 033
Byggnadsinventarier	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	137 192	100 664
Pågående nyanläggning	8	0	321 230
Summa materiella anläggningstillgångar		54 923 937	64 097 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	10 030 200	10 030 200
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 648 323	2 386 603
Kapitalförsäkring	11	950	950
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 679 473	12 417 753
Summa anläggningstillgångar		66 603 410	76 515 680
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		443 949	443 949
Summa varulager		443 949	443 949
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		560 133	324 856
Fordringar hos koncernföretag		27 168 846	22 459 380
Övriga fordringar		13 000	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 835	0
Summa kortfristiga fordringar		27 745 814	22 784 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		195 891	234 824
Summa kassa och bank		195 891	234 824
Summa omsättningstillgångar		28 385 654	23 463 195
SUMMA TILLGÅNGAR		94 989 064	99 978 875

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 463 252	3 079 256
Årets resultat		1 136 730	-616 004
Summa fritt eget kapital		3 599 982	2 463 252
Summa eget kapital		3 719 982	2 583 252
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 180	1 180
Summa avsättningar		1 180	1 180
Långfristiga skulder			
	12, 13		
Skulder till koncernföretag		5 268 448	4 818 546
Övriga skulder		15 840 286	16 431 171
Summa långfristiga skulder		21 108 734	21 249 717
Kortfristiga skulder			
	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		69 102 339	75 321 339
Förskott från kunder		283 333	0
Leverantörsskulder		167 868	116 746
Skatteskulder		3 547	3 990
Övriga skulder		48 300	79 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		553 781	622 669
Summa kortfristiga skulder		70 159 168	76 144 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 989 064	99 978 875

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	25-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2024	2023
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
Not 3	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2024	2023
	Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag	1 333 551	1 124 077
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-416 160	-431 325

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 936 947	72 936 947
	Försäljningar/utrangeringar	-8 700 205	0
	Utgående anskaffningsvärden	64 236 742	72 936 947
	Ingående avskrivningar	-9 260 914	-7 982 662
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	1 053 981	0
	Årets avskrivningar	-1 243 064	-1 278 252
	Utgående avskrivningar	-9 449 997	-9 260 914
	Redovisat värde	54 786 745	63 676 033
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	12 152 903	12 152 903
Not 6	Byggnadsinventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	358 251	358 251
	Utgående anskaffningsvärden	358 251	358 251
	Ingående avskrivningar	-358 251	-356 619
	Årets avskrivningar	0	-1 632
	Utgående avskrivningar	-358 251	-358 251
	Redovisat värde	0	0
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	903 782	903 782
	Inköp	102 993	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 006 775	903 782
	Ingående avskrivningar	-803 118	-749 136
	Årets avskrivningar	-66 465	-53 982
	Utgående avskrivningar	-869 583	-803 118
	Redovisat värde	137 192	100 664

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	321 230	321 230
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-321 230</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>321 230</u>
	Redovisat värde	0	321 230

Not 9	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat Redovisat
	Organisationsnummer Säte	värde	värde
	Fastigheten Snickarevägen 2 Öslanda AB	500	10 030 200
	556867-6117 Göteborg	100 %	10 030 200
		<u>10 030 200</u>	<u>10 030 200</u>
	Fastigheten Snickarevägen 2 Öslanda AB		
	Ingående anskaffningsvärden	<u>10 030 200</u>	<u>10 030 200</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>10 030 200</u>	<u>10 030 200</u>
	Redovisat värde	10 030 200	10 030 200

Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Kapital- andel %	Redovisat Redovisat
	Organisationsnummer Säte	värde	värde
	KB Sockerbetan	1 648 323	2 386 603
	969726-2393 Göteborg	0 %	
		<u>1 648 323</u>	<u>2 386 603</u>

NOTER

KB Sockerbetan

Ingående anskaffningsvärden	2 386 603	4 793 431
Insättningar / uttag	-2 189 000	-5 307 219
Resultatandel	1 450 720	2 900 391
Utgående anskaffningsvärden	1 648 323	2 386 603
Redovisat värde	1 648 323	2 386 603

Bolaget är komplementär i KB

Not 11	Kapitalförsäkring	2024-12-31	2023-12-31
	Namn på närstående/anknytning till företaget		
	Ingående anskaffningsvärden	268 000	268 000
	Utgående anskaffningsvärden	268 000	268 000
	Ingående nedskrivningar	-267 050	-267 050
	Utgående nedskrivningar	-267 050	-267 050
	Redovisat värde	950	950

Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	21 108 734	21 249 717

Not 13	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Företagets banklån om 69 102 339 kronor (75 321 339 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
------------------------------------	---	---

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	69 102 339	75 321 339
------------------------------------	------------	------------

Under 2025 omförhandlas banklånen, vilket medför att de enligt K2 redovisas som kortfristiga

NOTER

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 500 000	81 750 000
	Pantsatt kapitalförsäkring	950	950
Not 15	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
		996 595	2 899 301
		<u>15 145 272</u>	<u>15 725 272</u>
		16 141 867	18 624 573
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>15 145 272</i>	<i>15 725 272</i>
	<i>varav till förmån för gemensamt styrda företag</i>	<i>996 595</i>	<i>2 899 301</i>

Not 16 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Drängsered Fastigheter AB, Org. nr 559106-9124, säte Göteborg.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

NOTER

Not 17 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Hans Gunnar Heed	Thomas Heed
Hans Gunnar Heed	Thomas Heed

2025-06-09

2025-06-09

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2025.

Baker Tilly Guide AB

Sara Nilsson
Sara Nilsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i FM Fastigheter Östanbäcken AB, org.nr 556509-5089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FM Fastigheter Östanbäcken AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FM Fastigheter Östanbäcken ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till FM Fastigheter Östanbäcken 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

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 FM Fastigheter Östanbäcken AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 FM Fastigheter Östanbäcken 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Jonsered

2025-06-09

Baker Tilly Guide AB

Sara Nilsson

Sara Nilsson

Auktoriserad revisor