

# Årsredovisning

för

## Fastighetsförvaltning Fema Katrineholm AB

559269-8343

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-29.

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:

Marcus Westöö, Styrelseledamot

2025-07-04

Styrelsen för Fastighetsförvaltning Fema Katrineholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 förvaltar fastigheter och hyr ut lägenheter.  
Bolaget är ett helägt dotterbolag till FEMA Holding AB, org nr 559287-9976.  
Företaget har sitt säte i Katrineholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)
Nettoomsättning	568	541	473	486
Resultat efter finansiella poster	-260	27	82	63
Balansomslutning	12 528	12 421	13 050	12 710
Soliditet (%)	42,9	44,1	41,8	42,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	5 261 241	172 815	21 496	<b>5 480 552</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			21 496	-21 496	<b>0</b>
Återföring uppskrivningsfond		-24 405	24 405		<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			150 000		<b>150 000</b>
Årets resultat				-254 103	<b>-254 103</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>5 236 836</b>	<b>368 716</b>	<b>-254 103</b>	<b>5 376 449</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 150.000 kr (0 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	368 716
årets förlust	-254 103
	<b>114 613</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	114 613
	<b>114 613</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		567 917 <b>567 917</b>	541 060 <b>541 060</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel		-413 269	-139 511
Övriga externa kostnader		-61 917	-29 500
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 476	-58 589
		<b>-539 662</b>	<b>-227 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 255</b>	<b>313 460</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 750	-286 304
		<b>-288 690</b>	<b>-286 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-260 435</b>	<b>27 156</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-260 435</b>	<b>27 156</b>
Skatt på årets resultat		6 332	-5 660
<b>Årets resultat</b>		<b>-254 103</b>	<b>21 496</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 413 027	8 477 503
		<b>8 413 027</b>	<b>8 477 503</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 994 920	3 905 684
		<b>3 994 920</b>	<b>3 905 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 407 947</b>	<b>12 383 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		21 935	0
Övriga fordringar		464	800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 840	9 063
		<b>32 239</b>	<b>9 863</b>
<i>Kassa och bank</i>		88 038	27 909
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>120 277</b>	<b>37 772</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 528 224</b>	<b>12 420 959</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	5 236 836	5 261 241
		<b>5 261 836</b>	<b>5 286 241</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		368 716	172 815
Årets resultat		-254 103	21 496
		<b>114 613</b>	<b>194 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 376 449</b>	<b>5 480 552</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	1 358 676	1 365 008
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 358 676</b>	<b>1 365 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 680 408	5 403 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 680 408</b>	<b>5 403 090</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		57 888	91 250
Leverantörsskulder		7 220	540
Aktuella skatteskulder		0	28 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 583	51 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 691</b>	<b>172 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 528 224</b>	<b>12 420 959</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen 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.

#### **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.

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

##### ***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.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### **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 överförs 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.

#### ***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. .

### **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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### **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.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 933 484	1 933 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 933 484</b>	<b>1 933 484</b>
Ingående avskrivningar	-82 230	-48 491
Årets avskrivningar	-33 739	-33 739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 969</b>	<b>-82 230</b>
Ingående uppskrivningar	6 626 249	6 651 099
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 737	-24 850
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>6 595 512</b>	<b>6 626 249</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 413 027</b>	<b>8 477 503</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	8 413 027	8 477 503
Verkligt värde	8 500 000	8 500 000

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 905 684	4 477 933
Tillkommande fordringar	150 000	0
Avgående fordringar	-60 764	-572 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 994 920</b>	<b>3 905 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 994 920</b>	<b>3 905 684</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	5 261 241	5 280 972
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-24 405	-19 731
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 236 836</b>	<b>5 261 241</b>

**Not 6 Avsättningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 365 008	1 370 127
Under året återförda belopp	-6 332	-5 119
	<b>1 358 676</b>	<b>1 365 008</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 448 856	5 038 090
	<b>5 448 856</b>	<b>5 038 090</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 767 000	5 767 000
	<b>5 767 000</b>	<b>5 767 000</b>

Katrineholm

*Marcus Westöö*  
Marcus Westöö  
Ordförande  
2025-06-29

*Felix Mejman*  
Felix Mejman  
2025-06-29