

**Årsredovisning**  
för  
**Aktiebolaget Neméin**  
556330-6181

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-03.  
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:**

Pontus Ekman, Styrelseledamot  
2025-06-12

Styrelsen för Aktiebolaget Neméin avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fastigheter i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Moderföretag

Aktiebolaget Nemein är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Bergsundet, 556286-4081 med säte i Stockholm.

### Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den största koncern där Aktiebolaget Neméin är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Bergsundet, 556286-4081, Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete med energibesparande åtgärder fortsatt. Ny fjärrvärmecentral har installerats med tillhörande styrenheter till varje lägenhet. Under året har också ett förädlingsprojekt påbörjats avseende två av bolagets tre fastigheter.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 180	7 443	7 168	6 977	6 945
Resultat efter finansiella poster	-107	1 079	637	1 477	1 579
Balansomslutning	96 067	95 730	95 288	95 461	93 822
Soliditet (%)	32,2	32,8	33,7	33,7	34,7
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	2,1	1,6	2,4	2,8
Avkastning på eget kap. (%)	neg	3,4	2,0	4,6	4,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	32 170 525	-869 159	<b>31 421 366</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-869 159	869 159	<b>0</b>
Omf kapitaldel uppskrivning			138 432		<b>138 432</b>
Årets resultat				-660 451	<b>-660 451</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>31 439 798</b>	<b>-660 451</b>	<b>30 899 347</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 439 798
årets förlust	-660 451
	<b>30 779 347</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	30 779 347
	<b>30 779 347</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 179 693	7 443 335
Övriga rörelseintäkter		0	27 691
		<b>7 179 693</b>	<b>7 471 026</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 785 314	-4 061 708
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 646 033	-1 637 866
		<b>-6 431 347</b>	<b>-5 699 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>748 346</b>	<b>1 771 452</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	276 823	278 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 132 624	-971 438
		<b>-855 801</b>	<b>-692 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-107 455</b>	<b>1 078 819</b>
Bokslutsdispositioner	6	-550 000	-2 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-657 455</b>	<b>-921 181</b>
Skatt på årets resultat	7	-2 996	52 022
<b>Årets resultat</b>		<b>-660 451</b>	<b>-869 159</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	8	59 382 416	60 783 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 064 594	0
		<b>60 447 010</b>	<b>60 783 449</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	7	748 063	670 501
		<b>748 063</b>	<b>670 501</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 195 073</b>	<b>61 453 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 846	0
Fordringar hos koncernföretag		34 290 520	33 163 600
Aktuella skattefordringar		0	337 992
Övriga kortfristiga fordringar		19 030	18 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 252	120 858
		<b>34 365 648</b>	<b>33 640 461</b>
<i>Kassa och bank</i>		506 079	636 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 871 727</b>	<b>34 276 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 066 800</b>	<b>95 730 433</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>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		31 439 798	32 170 525
Årets resultat		-660 451	-869 159
		<b>30 779 347</b>	<b>31 301 366</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 899 347</b>	<b>31 421 366</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	6 374 258	6 512 690
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 374 258</b>	<b>6 512 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 300 000	5 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	40 868 500	40 868 500
Leverantörskulder		405 922	566 970
Skulder till koncernföretag		10 500 000	10 050 000
Aktuella skatteskulder		80 558	0
Övriga skulder		87 368	160 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 550 847	850 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 493 195</b>	<b>52 496 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 066 800</b>	<b>95 730 433</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för moms och rabatter. Hysesintäkten redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme och grund	100 år
Fasader, yttertak, fönster, stomkomplettering	30 år
Hissar, el, VVS	50 år
Inredning, utrustning	30 år

#### Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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 är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. 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.

### **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 totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2024	2023
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hyror	7 179 693	7 443 335
	<b>7 179 693</b>	<b>7 443 335</b>
<b>I övriga intäkter ingår</b>		
Statligt elstöd	0	27 691
	<b>0</b>	<b>27 691</b>

## Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	18,24 %	8,52 %

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	258 020	258 020
Övriga ränteintäkter	18 803	20 785
	<b>276 823</b>	<b>278 805</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	1 132 624	971 438
	<b>1 132 624</b>	<b>971 438</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	550 000	2 000 000
	<b>550 000</b>	<b>2 000 000</b>

## Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	80 558	24 868
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-77 562	-76 890
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 996</b>	<b>-52 022</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 335 117	38 585 117
Inköp	245 000	750 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 580 117</b>	<b>39 335 117</b>
Ingående avskrivningar	-10 166 668	-9 200 802
Årets avskrivningar	-974 033	-965 866
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 140 701</b>	<b>-10 166 668</b>
Ingående uppskrivningar	31 615 000	32 287 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-672 000	-672 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 943 000</b>	<b>31 615 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 382 416</b>	<b>60 783 449</b>
Taxeringsvärden byggnader	72 768 000	72 768 000
Taxeringsvärden mark	69 600 000	69 600 000
	<b>142 368 000</b>	<b>142 368 000</b>
Bokfört värde byggnader	48 314 589	49 715 622
Bokfört värde mark	11 067 827	11 067 827
	<b>59 382 416</b>	<b>60 783 449</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 064 594	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 064 594</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 064 594</b>	<b>0</b>

### Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ejavdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 512 690	6 651 122
Årets avskrivning	-138 432	-138 432
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 374 258</b>	<b>6 512 690</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 kronor till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Not 12 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 240 000	46 240 000
	<b>46 240 000</b>	<b>46 240 000</b>

Stockholm

*Pontus Ekman*  
Pontus Ekman  
Ordförande  
2025-05-19

*Jakob Ekman*  
Jakob Ekman  
Ledamot  
2025-05-15

*Carolina Sachs*  
Carolina Sachs  
Ledamot  
2025-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*David Wijkander*  
David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Neméin, org.nr 556330-6181

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Neméin för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Neméins 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 för AB Neméin.

### 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 AB Neméin 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Neméin 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 AB Nemén enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 19 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor