

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Flemingsdal Fastigheter 3 AB**  
**556860-8797**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Södertälje den 27 maj 2025

  
Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Flemingsdal Fastigheter 3 AB**

**556860-8797**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

## ÅRSREDOVISNING FÖR FLEMINGSDAL FASTIGHETER 3 AB

Styrelsen för Flemingsdal Fastigheter 3 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Regulatorn 3 i Huddinge.

Bolaget har sitt säte i Södertälje.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	38 425	26 742	23 997	22 653
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 739	9 303	8 974	7 595
Soliditet	2%	4%	7%	7%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då uthyrning har gjorts till hyresgäster 2024 efter renovering.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50	-	9 026	147	9 223
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			147	-147	0
Årets resultat				-2 570	-2 570
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>9 173</b>	<b>-2 570</b>	<b>6 653</b>

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	9 172 574
Årets förlust	-2 569 663
	<u>6 602 911</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	6 602 911
	<u>6 602 911</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyresintäkter		38 425	26 742
Övriga rörelseintäkter		-	1 365
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>38 425</b>	<b>28 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-12 030	-10 672
Övriga externa kostnader		-2 744	-2 893
Avskrivningar		-1 628	-974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 402</b>	<b>-14 539</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 023</b>	<b>13 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	37	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-9 321	-4 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 284</b>	<b>-4 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 739</b>	<b>9 303</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-15 309	-9 156
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-15 309</b>	<b>-9 156</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 570</b>	<b>147</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 570</b>	<b>147</b>

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

2025060314513

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	214 553	106 441
Inventarier, verktyg och installationer	6	526	113
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	134 933	143 994
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 012</b>	<b>250 548</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>350 012</b>	<b>250 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		205	233
Övriga fordringar		2 093	9 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 388</b>	<b>10 054</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 389</b>	<b>10 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>352 401</b>	<b>260 603</b>

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

<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>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		9 173	9 026
Årets resultat		-2 570	147
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 603</b>	<b>9 173</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 653</b>	<b>9 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till koncernföretag		340 588	243 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>340 588</b>	<b>243 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		394	4 829
Övriga skulder		63	398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 703	2 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 160</b>	<b>8 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>352 401</b>	<b>260 603</b>

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB, org nr 559162-5065, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 22 tkr (fg år 0).

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -9 315 tkr (fg år -4 334).

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 819	107 215
Aktivering	109 583	14 604
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>231 402</b>	<b>121 819</b>
Ingående avskrivningar	-15 378	-14 447
Årets avskrivningar	-1 471	-931
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 849</b>	<b>-15 378</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>214 553</b>	<b>106 441</b>

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
556860-8797

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215	215
Inköp	570	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>785</b>	<b>215</b>
Ingående avskrivningar	-102	-59
Årets avskrivningar	-157	-43
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-259</b>	<b>-102</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>526</b>	<b>113</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 994	27 180
Inköp	100 551	131 418
Aktivering	-109 583	-14 604
Kostnadsförda projekt	-29	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>134 933</b>	<b>143 994</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>134 933</b>	<b>143 994</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	340 588	243 154
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>340 588</b>	<b>243 154</b>

Södertälje den 27 maj 2025

  
Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Flemingsdal Fastigheter 3 AB, org. nr 556860-8797

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flemingsdal Fastigheter 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flemingsdal Fastigheter 3 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Flemingsdal Fastigheter 3 AB enligt god revisorsred 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 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 maj 2024 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 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 revisionsred 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. Risker 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 Flemingsdal Fastigheter 3 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 styrelseledamoten 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 Flemingsdal Fastigheter 3 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 tryggt 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 styrelseledamoten 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 27 maj 2025

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor