

K.

BOLAGSVERKET

2010 -05- 27

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2009-01-01 - 2009-12-31

för

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12

Jag får härmed bekräfta att ovanstående resultaträkning och balansräkning fastställts vid ordinarie årsstämma den 22/4-2010. Tillika får jag intyga att årsstämman beslöt disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslag i förvaltningsberättelsen.

..... den 25/5-2010.....

Anders Silverbåge

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB FOSEMA (PUBL.)

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Fosema (publ.) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Koncernen består förutom av moderbolaget, Fastighets AB Fosema (publ), av Söderåsen Fastighets AB (med dotterbolag) samt Operosa AB.

Sammanställning största ägare

Sammanställning största aktieägare - Fastighets AB Fosema 2009-12-30

Ägare	Antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kapitalandel	Röstandel
Backahill Utveckling AB	1 226 125		1 226 125	35,88%	35,75%
Ernström Kapitalpartner AB	883 300		883 300	25,85%	25,75%
Farn Skooghs	599 900		599 900	17,56%	17,49%
Tibullus AB	333 000		333 000	9,74%	9,71%
Övriga	374 828	1 400	373 428	10,97%	11,30%
summa	3 417 153	1 400	3 415 753	100,00%	100,00%

Antal aktier	Typ	Röster/aktie	Antal röster
1 400	A	10	14 000
3 415 753	B	1	3 415 753
3 417 153			3 429 753

Information om verksamheten

Fastighets AB Fosema (publ) bedriver direkt eller indirekt genom koncernbolag köp, försäljning samt förvaltning av fastigheter i Södra Sverige. 2008 antogs en ny affärsidé genom att i framtiden skall bolaget förvärva, bygga, äga och förvalta fastigheter inom segmenten äldreboenden samt senior- och trygghetsboenden i Stockholm, Göteborg samt Malmö med omnejd.

Bolagets verksamhet är idag koncentrerad till Skåne, med fastighetsinnehav i Åstorp och Bjuvs kommuner, via dotterbolaget Söderåsen Fastighets AB. Totalt äger och förvaltar koncernen knappt 43 000 kvm bostäder och kommersiella lokaler.

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I juni 2009 tecknades ett bindande avtal med Peab om köp av Peab Vårdfastigheter AB, ett helägt dotterbolag till Peab. Peab Fastigheter AB äger fastigheten varpå Peab uppför ett kombinerat äldreboende och vårdcentral i direkt anslutning till Victoria Park området i Limhamn, Malmö. Fastighets AB Fosema kommer att förvärva fastigheten i en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 129,5 mkr, inklusive vissa transaktionskostnader. Bedömd direktavkastning är drygt 7 %. Tillträde beräknas till 1 juli 2010.

Under 2009 såldes Fosema AB, med dotterbolag Fosema i Kristianstad AB, på årets sista arbetsdag. Köparen erlade en köpeskilling motsvarande bokfört värde och omfattade cirka 13 500 kvm bostäder och kommersiella lokaler i Kristianstad och med ett hyresvärde om drygt 14 miljoner kronor. Vidare såldes till samma köpare och samma dag Fosema i Olofström HB. Inget av bolagen har varit verksamt inom Fosemas kärnverksamhet. I juni slutbesiktigades vårt projekt i Helsingborg om uppförandet av 5 stycken bostadsrätter. 3 stycken av dessa såldes den 4 september och ytterligare en såldes den 30 december 2009. Vid årsskiftet hade bolaget en lägenhet kvar för försäljning.

I december 2009 lade det börsnoterade bolaget Brinova Fastigheter AB, ett offentligt bud på samtliga aktier i Fastighets AB Fosema (publ). Styrelsen i Fastighets AB Fosema (publ) med rösträtt om ca 90% rekommenderade övriga aktieägare att acceptera budet från Brinova.

Den sista och återstående lägenheten i projektet Helsingborg såldes den 12 januari 2010, till bokfört värde. Brinova Fastigheter AB äger och kontrollerar från och med den 25 januari 2010 99% av Fastighets AB Fosema (publ).

Aktieägare

I samband med budet från Brinova Fastigheter AB har stora ägarförändringar skett inom Fastighets AB Fosema (publ). Per den sista januari 2010 ägde och kontrollerade Brinova Fastigheter AB 99% av aktierna och rösterna i Fastighets AB Fosema (publ).

Resultat och ställning

Belopp i tkr

Flerårsöversikt koncernen

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	30 331	44 653	72 482
Resultat e. finansiella poster	-2 319	96 412	-9 725
Eget kapital	133 236	158 974	159 071
Balansomslutning	275 873	457 243	1 642 064
Soliditet *)	48,3%	34,8%	9,7%
Medelantal anställda	4	9	88

Mh

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Flerårsöversikt moderbolaget

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	-	-	4 919
Resultat e. finansiella poster	-7 977	86 541	-2 395
Eget kapital	114 921	136 805	167 104
Balansomslutning	150 451	178 837	736 963
Soliditet *)	76,4%	76,5%	22,7%
Medelantal anställda	2	3	5

*) Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Fritt eget kapital i koncernen uppgår till 72 996 tkr, varav årets förlust är 25 736 tkr. Någon avsättning till bundna fonder föreslås ej.

Moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	91 055 208
Årets resultat	-24 412 104
	<u>66 643 104</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

<u>66 643 104</u>
<u>66 643 104</u>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.



Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		30 331	44 653
		<u>30 331</u>	<u>44 653</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-12 256	-19 340
Fastighetsskatt		-721	-1 440
		<u>-12 977</u>	<u>-20 780</u>
Driftsnetto		17 354	23 873
Avskrivningar enligt plan		-5 036	-5 644
		<u>-5 036</u>	<u>-5 644</u>
Bruttoresultat		12 318	18 229
Centrala administrationskostnader	1, 2, 3	-9 584	-8 726
Övriga rörelseintäkter		1 352	1 453
Resultat från koncernföretag	4	2 524	104 322
		<u>2 524</u>	<u>104 322</u>
Rörelseresultat		6 610	115 278
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-252	-1 562
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33	8 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 710	-26 292
		<u>-8 677</u>	<u>-26 866</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 319	96 412
Skatt på årets resultat	9	-23 417	11 132
		<u>-23 417</u>	<u>11 132</u>
ÅRETS RESULTAT		-25 736	107 544

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	223 326	397 707
Pågående fastighetsarbeten	11	-	22 689
Inventarier	12	61	1 019
		<u>223 387</u>	<u>421 415</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	8 585
Andra långfristiga fordringar	15	30 000	-
Uppskjuten skattefordran	16	-	24 549
		<u>36 000</u>	<u>33 134</u>
Summa anläggningstillgångar		259 387	454 549
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Handelsvaror		96	96
		<u>96</u>	<u>96</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		433	624
Övriga fordringar	17	2 107	415
Bostadsrätt		4 950	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		538	633
		<u>8 028</u>	<u>1 672</u>
Kassa och bank		8 362	926
Summa omsättningstillgångar		16 486	2 694
SUMMA TILLGÅNGAR		275 873	457 243

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		42 714	42 714
Bundna reserver		17 526	18 571
		<u>60 240</u>	<u>61 285</u>
Fritt eget kapital			
Fria reserver		98 732	-9 855
Årets resultat		-25 736	107 544
		<u>72 996</u>	<u>97 689</u>
Summa eget kapital		133 236	158 974
Avsättningar	19	1 313	759
Långfristiga skulder	20		
Byggnadskreditiv (limit 0 kkr (fg år 20 000))		-	14 325
Skulder till kreditinstitut		128 522	220 343
		<u>128 522</u>	<u>234 668</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 5 000 kkr (fg år 45 000))		-	39 922
Skulder till kreditinstitut		2 930	5 925
Leverantörsskulder		1 364	2 284
Skatteskulder		27	-
Övriga kortfristiga skulder		3 301	5 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 180	9 185
		<u>12 802</u>	<u>62 842</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 873	457 243

POSTER INOM LINJEN

		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	21	162 849	446 117
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2009-01-01
2009-12-31

2008-01-01
2008-12-31

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 610	115 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	5 036	5 597
	11 646	120 875
Erhållen ränta	33	8 988
Erlagd ränta	-8 710	-26 292
Betald inkomstskatt	19	11 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 988	114 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av varulager	-	6 050
Minskning/ökning av fordringar	-6 356	50 049
Minskning/ökning av kortfristiga placeringar	-	250
Minskning/ökning av skulder	-50 067	-85 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 435	85 726
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	-	825
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-104	-17 790
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	194 788	1 155 560
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-8 147
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2 333	65
Kassaflöde från investeringsverksamheten	197 017	1 130 513
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-106 146	-1 082 571
Förändring av avsättningar	-	-16 827
Förändring av långfristiga fordringar	-30 000	-10 270
Utbetald utdelning	-	-107 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 146	-1 217 308
Årets kassaflöde	7 436	-1 069
Likvida medel vid årets början	926	1 995
Likvida medel vid årets slut	8 362	926

RF

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		859	1 243
		859	1 243
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1, 2	-6 144	-3 472
Personalkostnader	3	-2 838	-2 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 379	95 428
Rörelseresultat	5	-6 762	90 420
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-252	-1 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	8 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-963	-11 183
Resultat efter finansiella poster		-7 977	86 541
Skatt på årets resultat	9	-16 435	10 800
ARETS RESULTAT		-24 412	97 341

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	61	38
		<u>61</u>	<u>38</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	106 163	125 226
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	3 000	3 798
Andra långfristiga fordringar	15	30 000	-
Uppskjuten skattefordran	16	-	17 337
		<u>139 163</u>	<u>146 361</u>
Summa anläggningstillgångar		139 224	146 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		162	414
Fordringar hos koncernföretag		-	31 390
Övriga fordringar	17	604	207
Bostadsrätt		4 950	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294	344
		<u>6 010</u>	<u>32 355</u>
Kassa och bank		5 217	83
Summa omsättningstillgångar		11 227	32 438
SUMMA TILLGÅNGAR		150 451	178 837

h

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		42 714	42 714
Reservfond		5 563	5 563
		<u>48 277</u>	<u>48 277</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 056	-8 813
Årets resultat		-24 412	97 341
		<u>66 644</u>	<u>88 528</u>
Summa eget kapital		114 921	136 805
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 5 000 kkr (fg år 15 000))		-	14 064
Leverantörsskulder		343	891
Skulder till koncernföretag		33 814	24 212
Övriga kortfristiga skulder		223	2 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 150	644
		<u>35 530</u>	<u>42 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 451	178 837

POSTER INOM LINJEN		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	21	4 950	125 126
Ansvarsförbindelser	22	Inga	20 000

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2009-01-01
2009-12-31

2008-01-01
2008-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-8 141	90 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	17	879

-8 124	91 299
---------------	---------------

Erhållen ränta	-	8 866
Erlagd ränta	-963	-11 183
Betald inkomstskatt	12	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-9 075	88 982
---------------	---------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning/ökning av fordringar	26 333	-26 847
Minskning/ökning av skulder	-6 502	28 383

10 756	90 518
---------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-	-100
Försäljning av dotterbolag	20 000	1 601
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40	-48
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 788	-5 360
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2 776	-

20 948	-3 907
---------------	---------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Erhållna koncernbidrag	3 430	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-20 000
Förändring av långfristiga skulder	-	-556 210
Förändring av långfristiga fordringar	-30 000	597 314
Utbetald utdelning	-	-107 640

-26 570	-86 536
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

5 134	75
--------------	-----------

Likvida medel vid årets början

83	8
-----------	----------

Likvida medel vid årets slut

5 217	83
--------------	-----------

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämndens Allmänna Råd.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och det förvärvade bolagets egna kapital redovisas som ökning av fastighetsvärde, med beaktande av uppskjuten skatt om 26,3%, alternativt som goodwill. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen är uppdelade i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitaldelen är förd till bundna reserver. Skattedelen är redovisad som avsättning under rubriken Avsättningar. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter har upptagits 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 koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Utdelningar

Intäkterna redovisas i resultaträkningen när aktieägarnas rätt att erhålla utbetalningen fastställs.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Redovisat värde granskas beträffande eventuell värdeminskning när händelse eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringar till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulager

Varulagret är värderat enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet är först-in-först-ut-principen tillämpad. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Erfordrigt avdrag för inkurans görs efter individuell prövning.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank.

Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjuten skatteskuld redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader

- utom då den uppskjutna skatteskulden avser goodwill eller avser en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett företagsförvärv eller samgående och, som vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisad eller skattepliktig vinst eller förlust samt

- som hänför sig till investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i joint ventures, utom då koncernen har ett bestämmande inflytande över när återföringen av den temporära skillnaden skall ske och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras under överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och utnyttjade underskottsavdrag, i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga och mot vilka de temporära skillnaderna eller utnyttjade underskottsavdragen kan komma att utnyttjas,

- utom då uppskjuten skattefordran hänför sig till en avdragsgill temporär skillnad för en tillgång eller en skuld i en transaktion, som inte är ett företagsförvärv eller ett samgående, och som vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattepliktigt resultat samt

- när det gäller avdragsgilla temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterbolag, intresseföretag och intressen i joint ventures redovisas de uppskjutna skattefordringarna i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att återföras under överskådlig framtid och en skattepliktig vinst kommer att finnas tillgänglig som den temporära skillnaden ska utnyttjas mot.

De uppskjutna skattefordringarnas redovisade värden prövas vid varje balansdag och minskas i den utsträckning som det inte längre är sannolikt att tillräckligt stor beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig för att utnyttja hela eller delar av de uppskjutna skattefordringarna.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Leasing

Tillgångar enligt finansiella leasingavtal skrivs av över den kortaste perioden av beräknad nyttjandetid och leasingavtalets löptid. Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Not 1 Leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Under året har företagens leasingkostnader uppgått till:	193	355	101	162
	193	355	101	162

Not 2 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2009	2008	2009	2008
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	300	415	300	250
övriga uppdrag	591	1 124	591	938
	891	1 539	891	1 188

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Revisionsarvode hänförligt till dotterbolagen har under året belastat moderbolaget.

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medeltalet anställda	2009		2008	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	100%	3	100%
Totalt i moderbolaget	2	100%	3	100%
Dotterföretag				
Sverige	2	50%	6	83%
Totalt i dotterföretag	2	50%	6	83%
Totalt i koncernen	4	75%	9	89%
Löner, ersättningar m m	2009		2008	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens.kostnader)
Moderbolaget	1 961	1 065 (346)	1 690	1 063 (480)
Dotterföretag	759	292 (42)	1 808	655 (63)
Koncernen	2 720	1 357 (388)	3 498	1 718 (543)

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter mfl och anställda

	2009		2008	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	1 104	857	1 245	445
Totalt i moderbolaget	1 104	857	1 245	445
Dotterföretag i Sverige	-	759	235	1 573
Totalt i dotterföretag	0	759	235	1 573
Totalt i koncernen	1 104	1 616	1 480	2 018

Av moderbolagets pensionskostnader avser 260 tkr (f.å. 436) gruppen styrelse och VD.

Vid uppsägning av verkställande direktör är uppsägningstiden från bolagets sida 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader. Verkställande direktören har en fastställd ram för pensionskostnader uppgående till 30% av pensionsgrundande lön.

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Anteciperad utdelning på andelar i koncernftg	-	-	-	689 000
Rearesultat vid försäljning av andelar i koncernftg	2 524	104 322	1 379	-593 572
Summa	2 524	104 322	1 379	95 428

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m m

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Moderbolaget	
	2009	2008
Inköp	0,0%	0,0%
Försäljning	69,6%	0,0%

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Realisationsresultat	-252	-	-252	-
Nedskrivningar	-	-1 562	-	-1 562
Summa	-252	-1 562	-252	-1 562

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter	6	8 875	-	8 866
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Räntebidrag	27	113	-	-
Summa	33	8 988	0	8 866

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader	-8 132	-25 953	-412	-11 183
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-88	-339	-61	-
Kapitalförlust avyttring omsättningstillgångar	-490	-	-490	-
Summa	-8 710	-26 292	-963	-11 183

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-8	-255	-	-
- skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	902	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	1 140	1 116	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-24 549	10 271	-17 337	10 800
Summa	-23 417	11 132	-16 435	10 800

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	336 832	1 525 482	-	-
Nyanskaffningar	64	2 433	-	-
Aktiveringar	-	20 589	-	-
Försäljningar	-145 362	-1 209 963	-	-
Erhållna bidrag	-	-1 709	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 534	336 832	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 476	-105 812	-	-
Försäljningar	8 779	91 997	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4 605	-4 661	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 302	-18 476	0	0
Ingående uppskrivningar	79 351	-	-	-
Försäljningar	-32 848	-	0	0
Förvärvade uppskrivningar	-	80 110	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-409	-759	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	46 094	79 351	0	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	223 326	397 707	0	0
Taxeringsvärden				
Byggnader	131 245	47 994	-	-
Mark	28 851	204 652	-	-
Summa	160 096	252 646	0	0

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 11 Pågående fastighetsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Redovisat värde vid årets början	22 689	58 799	-	-
Investeringar	8 632	16 188	-	-
Aktiveringar	-	-20 589	-	-
Försäljningar	-31 321	-31 625	-	-
Erhållna bidrag	-	-84	-	-
Utgående redovisat värde	0	22 689	0	0

Not 12 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 376	15 551	48	-
Inköp	40	962	40	48
Försäljningar/utrangeringar	-2 149	-14 137	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267	2 376	88	48
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 357	-9 347	-10	-
Försäljningar/utrangeringar	1 168	8 214	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-17	-224	-17	-10
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-206	-1 357	-27	-10
Utgående planenligt restvärde	61	1 019	61	38

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 226	127 596
Förvärv	-	100
Försäljningar/Avyttringar	-19 063	-2 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 163	125 226
Utgående redovisat värde	106 163	125 226

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Åstorp	100%	106 063
Operosa AB	556735-3593	Helsingborg	100%	100
				106 163

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Företagets namn	Eget kapital	Årets resultat
Söderåsen Fastighets AB	56 468	5 603
Operosa AB	100	356

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 147	2 065	5 360	-
Förvärv	-	8 147	-	5 360
Försäljningar	-4 147	-65	-2 360	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	10 147	3 000	5 360
Ingående nedskrivningar	-1 562	-	-1 562	-
Försäljningar/Avyttringar	1 562	-	1 562	-
Årets nedskrivningar	-	-1 562	-	-1 562
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 562	0	-1 562
Utgående redovisat värde	6 000	8 585	3 000	3 798

	Koncernen		Moderbolaget	
	Bokfört värde		Bokfört värde	
Onoterade andelar	6 000		3 000	
Noterade andelar	-		-	
	6 000		3 000	

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-	-	-
Tillkommande poster	30 000	-	30 000	-
Utgående redovisat värde	30 000	0	30 000	0

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	24 549	-	17 337
Summa	0	24 549	0	17 337

Moderbolagets skattemässiga underskott uppgår till 71 054 tkr. Detta motsvarar en uppskjuten skattefordran om 18 687 tkr. Ingen del av den uppskjutna skattefordran har aktiverats.

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	-	260	61	74
Moms	158	-	158	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 949	155	385	133
Summa	2 107	415	604	207

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

Not 18 Förändring i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 714	18 571	-9 857	107 544
Förskjutningar mellan bundet och fritt eget kapital		-1 045	1 045	
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			107 544	-107 544
Årets resultat				-25 736
Belopp vid årets utgång	42 714	17 526	98 732	-25 736
Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 714	5 563	-8 813	97 341
Vinstdisposition enligt beslut vid årets bolagsstämma			97 341	-97 341
Erhållna koncernbidrag			3 430	
Skatt på årets erhållna koncernbidrag			-902	
Årets resultat				-24 412
Belopp vid årets utgång	42 714	5 563	91 056	-24 412
Aktier/röster:	Antal	Röster		
A-aktier	1 400	14 000		
B-aktier	3 415 753	3 415 753		

Not 19 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	1 313	759	-	-
Summa	1 313	759	0	0

Not 20 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	11 720	23 700	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	116 802	210 968	-	-
Summa	128 522	234 668	0	0

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckning	157 899	298 781	-	-
Aktier i dotterbolag	-	147 336	-	125 126
Bostadsrättsinnehav	4 950	-	4 950	-
Summa	162 849	446 117	4 950	125 126

Fastighets AB Fosema (publ.)
556498-3996

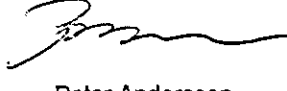
Not 22 Ansvarförbindelser

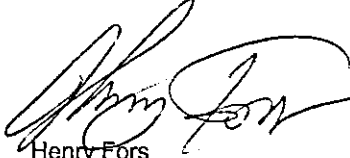
	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Borgensförbindelser för koncernbolag	-	-	-	20 000
Summa	0	0	0	20 000

Ansvar som delägare i KB i koncernen uppgår till mindre än 1 000 kr. Därav anges ansvaret till 0.

Stockholm den *12 mars 2010*

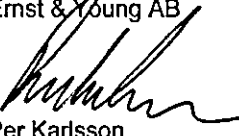

Anders Silverbåge
Ordförande och VD


Peter Andersson


Henry Fors

Vår revisionsberättelse har lämnats den *24 mars 2010*.

Ernst & Young AB


Per Karlsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastighets AB Fosema

Org.nr 556498-3996

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighets AB Fosema för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

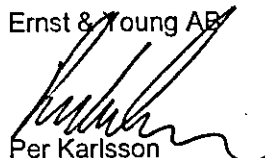
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 24 mars 2010

Ernst & Young AB



Per Karlsson
Godkänd revisor