

# Årsredovisning

för

## Locorum Två Fastigheter AB

556741-5962

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Locorum Två Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping 2025-05-12



Erik Alfredsson

**Årsredovisning**  
för  
**Locorum Två Fastigheter AB**  
556741-5962  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Locorum Två Fastigheter 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

Företaget bedriver förvaltning av fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
PAJAMA Förvaltning AB	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 993	2 744	3 009	3 478
Resultat efter finansiella poster	104	1 633	154	1 711
Soliditet (%)	3	11	11	12

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 646 762	373 809	2 120 571
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		373 809	-373 809	0
Årets resultat			304 270	304 270
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 020 571</b>	<b>304 270</b>	<b>2 424 841</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 020 570
årets vinst	304 270
	<b>2 324 840</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 324 840
	<b>2 324 840</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

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 992 898

2 743 840

Övriga rörelseintäkter

0

1 665 828

**2 992 898**

**4 409 668**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 338 745

-1 520 129

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-613 644

-606 157

Övriga rörelsekostnader

-43 878

0

**-1 996 266**

**-2 126 286**

### Rörelseresultat

**996 632**

**2 283 382**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 691

5 532

Räntekostnader och liknande resultatposter

-900 926

-655 946

**-892 235**

**-650 414**

### Resultat efter finansiella poster

**104 398**

**1 632 968**

### Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner

280 850

-1 250 000

**280 850**

**-1 250 000**

### Resultat före skatt

**385 248**

**382 968**

Skatt på årets resultat

-80 978

-9 159

### Årets resultat

**304 270**

**373 809**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	13 471 573	10 988 059
Inventarier, verktyg och installationer	3	117 198	155 355
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	49 442 450	391 250
		<b>63 031 221</b>	<b>11 534 665</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**63 031 221**

**11 534 665**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		2 628 385	3 553 000
Aktuella skattefordringar		365 893	344 057
Övriga fordringar		6 826 535	252 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 370	0
		<b>9 846 183</b>	<b>4 150 015</b>

#### *Kassa och bank*

1 580 758

7 900 294

#### Summa omsättningstillgångar

**11 426 941**

**12 050 309**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**74 458 162**

**23 584 974**

<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
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 020 570	1 646 762
Årets resultat		304 270	373 809
		<b>2 324 840</b>	<b>2 020 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 424 840</b>	<b>2 120 570</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		199 150	480 000
<b>Avsättningar</b>	5		
Uppskjuten skatteskuld		80 978	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>80 978</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		25 685 364	11 507 312
Skulder till koncernföretag		20 480 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 165 364</b>	<b>11 507 312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		821 948	821 948
Leverantörsskulder		15 747 461	17 173
Skulder till koncernföretag		0	1 250 000
Övriga skulder		63 380	195 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 955 041	7 192 175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 587 830</b>	<b>9 477 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 458 162</b>	<b>23 584 974</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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

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. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	10 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 890 334	16 234 201
Inköp	3 059 000	656 133
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 949 334</b>	<b>16 890 334</b>
Ingående avskrivningar	-5 902 275	-5 331 551
Årets avskrivningar	-575 486	-570 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 477 761</b>	<b>-5 902 275</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 471 573</b>	<b>10 988 059</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 787	0
Inköp	0	190 787
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>190 787</b>	<b>190 787</b>
Ingående avskrivningar	-35 432	0
Årets avskrivningar	-38 157	-35 432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 589</b>	<b>-35 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 198</b>	<b>155 355</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 250	0
Inköp	49 051 200	391 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 442 450</b>	<b>391 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 442 450</b>	<b>391 250</b>

## Not 5 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	80 978	0
	<b>80 978</b>	<b>0</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	42 877 572	8 219 520
	<b>42 877 572</b>	<b>8 219 520</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 507 312 kr (12 329 260 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	25 685 364	11 507 312
	<b>25 685 364</b>	<b>11 507 312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	821 948	821 948
	<b>821 948</b>	<b>821 948</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 507 312	18 516 750
	<b>26 507 312</b>	<b>18 516 750</b>


### Not 9 Eventualförpliktelser

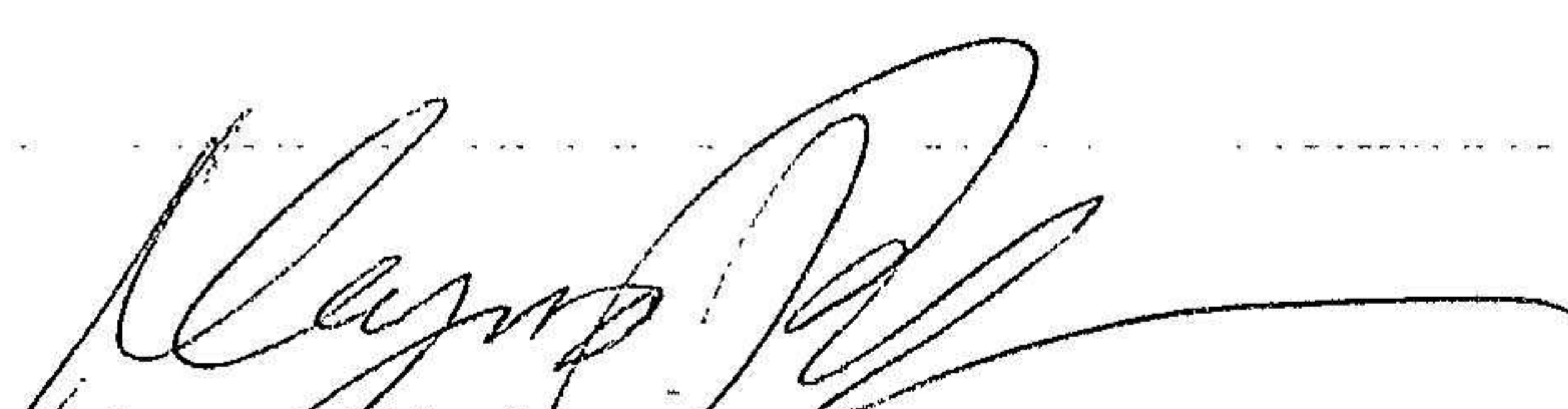
Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är PAJAMA Förvaltning AB med organisationsnummer 559188-8374 med säte i Norrköping.

Norrköping den 12 maj 2025

  
Erik Alfredsson  
Verkställande direktör

  
Magnus Alfredsson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Locorum två Fastigheter AB

Org.nr. 556741 - 5962

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Locorum två Fastigheter AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Locorum två Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Locorum två Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Locorum två Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta

den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

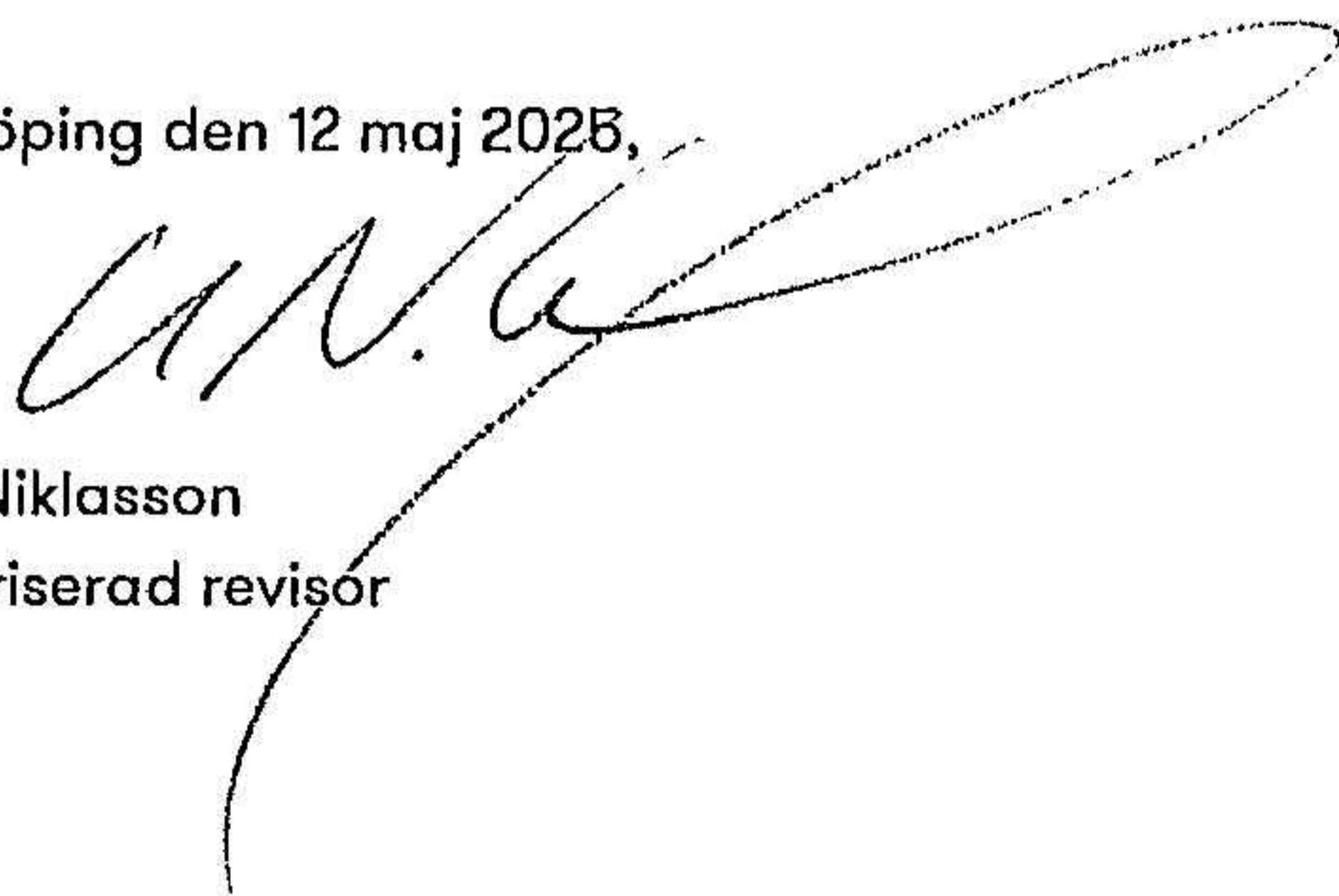
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 12 maj 2025,



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
