

# Årsredovisning

för

## Lejonströms Fastigheter AB

556198-8527

Räkenskapsåret

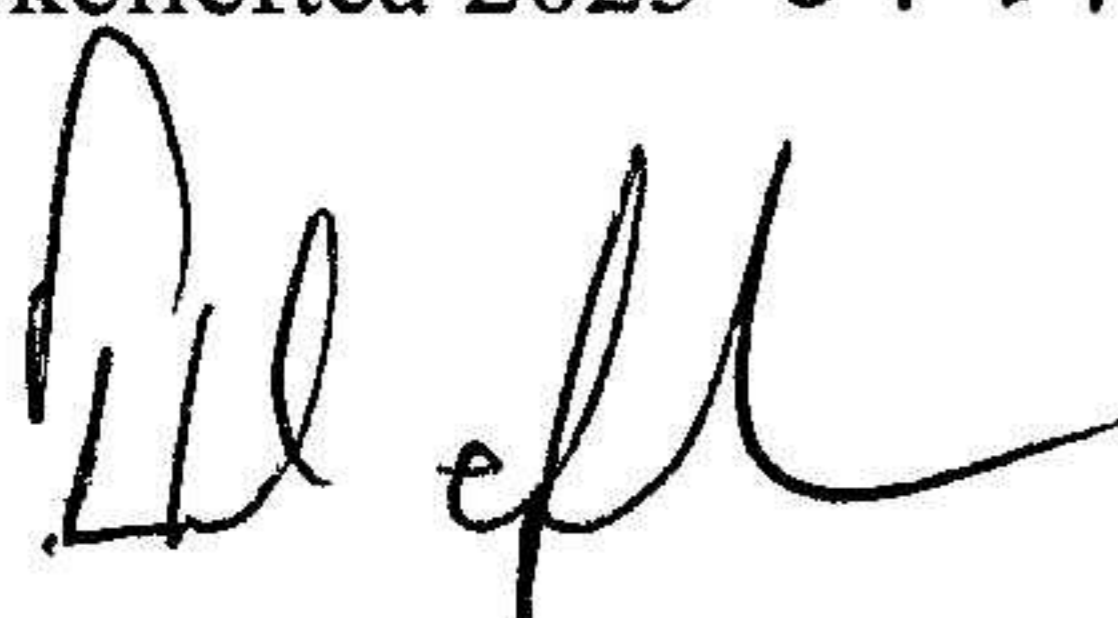
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lejonströms Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skellefteå 2025-04-21



Fredrik Andersson

Styrelsen för Lejonströms 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

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter med såväl bostäder som kommersiella lokaler. Bolagets hittillsvarande enda tillgång är fastigheten Gladan 2 i Skellefteå, vilken utgörs av 3 byggnader innefattande 10 bostadslägenheter och 5 kommersiella lokaler.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 963	2 810	2 557	2 648	2 437
Resultat efter finansiella poster	-44	87	179	271	185
Balansomslutning	30 132	29 434	28 661	29 455	20 204
Soliditet (%)	33	29	26	25	35
Avkastning på totalt kap. (%)	3	4	2	2	1
Avkastning på eget kap. (%)	0	1	2	4	3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400 000	5 665 499	80 000	1 274 974	954 033	<b>8 374 506</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				954 033	-954 033	<b>0</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-92 485		92 485		<b>0</b>
Årets resultat					895 735	<b>895 735</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>5 573 014</b>	<b>80 000</b>	<b>2 321 492</b>	<b>895 735</b>	<b>9 270 241</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 321 492
årets vinst	895 735
	<b>3 217 227</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 217 227
	<b>3 217 227</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		2 962 931	2 810 072
		<b>2 962 931</b>	<b>2 810 072</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-1 067 704	-885 523
Övriga externa kostnader		-199 682	-188 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 189	-689 072
Övriga rörelsekostnader		-12 148	0
		<b>-1 990 723</b>	<b>-1 763 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>972 208</b>	<b>1 046 717</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 990	43 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 036 934	-1 003 523
		<b>-1 015 944</b>	<b>-960 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 736</b>	<b>86 706</b>
Bokslutsdispositioner	2	1 174 000	1 115 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 130 264</b>	<b>1 201 706</b>
Skatt på årets resultat	3	-234 529	-247 673
<b>Årets resultat</b>		<b>895 735</b>	<b>954 033</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

15 475 591

15 511 371

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

5

0

303 099

**15 475 591**

**15 814 470**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 475 591**

**15 814 470**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

14 464 796

13 592 778

Övriga fordringar

191 717

26 577

**14 656 513**

**13 619 355**

**Summa omsättningstillgångar**

**14 656 513**

**13 619 355**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 132 104**

**29 433 825**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

400 000

400 000

Uppskrivningsfond

6

5 573 014

5 665 499

Reservfond

80 000

80 000

**6 053 014**

**6 145 499**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 321 492

1 274 974

Årets resultat

895 735

954 033

**3 217 227**

**2 229 007**

**Summa eget kapital**

**9 270 241**

**8 374 506**

**Obeskattade reserver**

7

875 000

350 000

#### **Avsättningar**

8

Övriga avsättningar

1 776 843

1 867 903

**Summa avsättningar**

**1 776 843**

**1 867 903**

#### **Långfristiga skulder**

9, 10

Skulder till kreditinstitut

16 400 000

17 200 000

**Summa långfristiga skulder**

**16 400 000**

**17 200 000**

#### **Kortfristiga skulder**

10

Skulder till kreditinstitut

800 000

800 000

Förskott från kunder

136 408

93 007

Leverantörsskulder

115 849

110 352

Skulder till koncernföretag

0

106 894

Aktuella skatteskulder

392 081

209 480

Övriga skulder

83 144

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

282 538

321 683

**Summa kortfristiga skulder**

**1 810 020**

**1 641 416**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 132 104**

**29 433 825**

## 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.

#### 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.

Intäkter avser hyresintäkter.

#### 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 avskrivningsprocent tillämpas:

#### Byggnader

Stommar	100 år
Tak	15,40 år
Hyresgästpassningar, inre ytskikt	10 - 15 år
Värme, ventilation, el	40 år
Fasad, stomkomplettering, innerväggar	50 år
Fönster, glas	30 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### 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 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-525 000	-350 000
Mottagna koncernbidrag	1 699 000	1 465 000
	<b>1 174 000</b>	<b>1 115 000</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-325 589	-335 213
Justering avseende tidigare år		2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	91 060	87 538
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-234 529</b>	<b>-247 673</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 130 264		1 201 706
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-232 834	20,60	-247 551
Ej avdragsgilla kostnader		-165		-167
Ej skattepliktiga intäkter		359		43
Schablonränta periodiseringsfond		-1 889		
Skatt hänförlig till tidigare år				2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,75</b>	<b>-234 529</b>	<b>20,61</b>	<b>-247 673</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 991 782	16 991 782
Inköp	384 458	0
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	0
Omklassificeringar	303 099	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 629 339</b>	<b>16 991 782</b>
Ingående avskrivningar	-8 753 131	-8 180 539
Försäljningar/utrangeringar	37 852	0
Årets avskrivningar	-594 709	-572 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 309 988</b>	<b>-8 753 131</b>
Ingående uppskrivningar	7 272 720	7 389 200
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-116 480	-116 480
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 156 240</b>	<b>7 272 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 475 591</b>	<b>15 511 371</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 099	
Inköp	0	303 099
Omklassificeringar	-303 099	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>303 099</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>303 099</b>

#### Not 6 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 665 499	5 757 984
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-92 485	-92 485
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 573 014</b>	<b>5 665 499</b>

#### Not 7 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2023	350 000	350 000
Periodiseringsfond 2024	525 000	0
	<b>875 000</b>	<b>350 000</b>

### Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 867 903	1 955 441
Under året återförda belopp	-91 060	-87 538
	<b>1 776 843</b>	<b>1 867 903</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 200 000	14 000 000
	<b>13 200 000</b>	<b>14 000 000</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 400 000	17 200 000
	<b>16 400 000</b>	<b>17 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	800 000	800 000
	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

### Not 11 Uppgifter om moderföretag

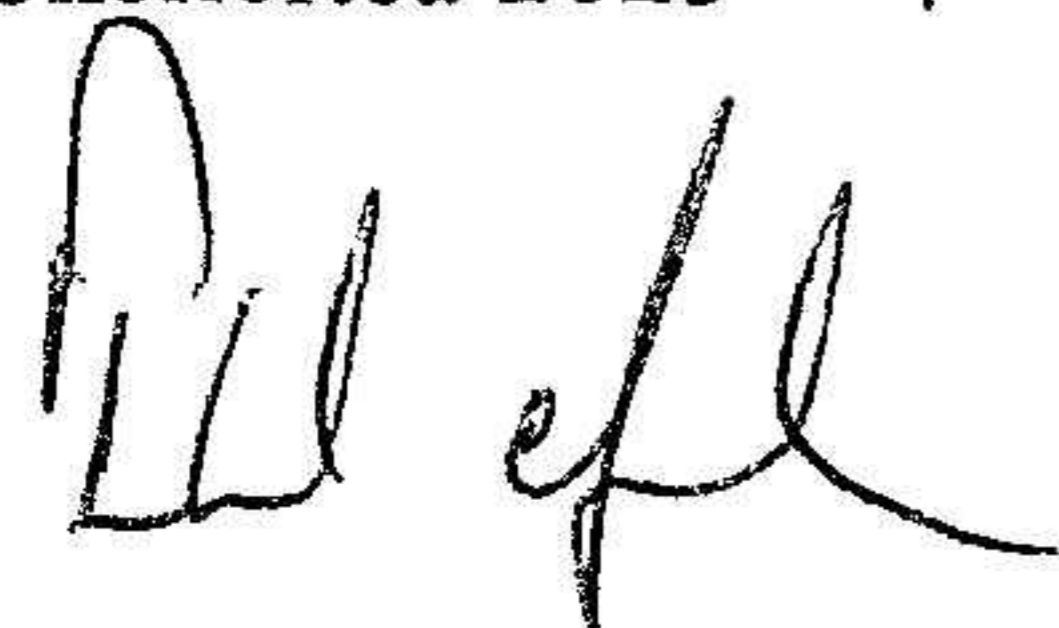
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Contractor Bygg Holding Norr AB med organisationsnummer 556796-4142 med säte i Skellefteå.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

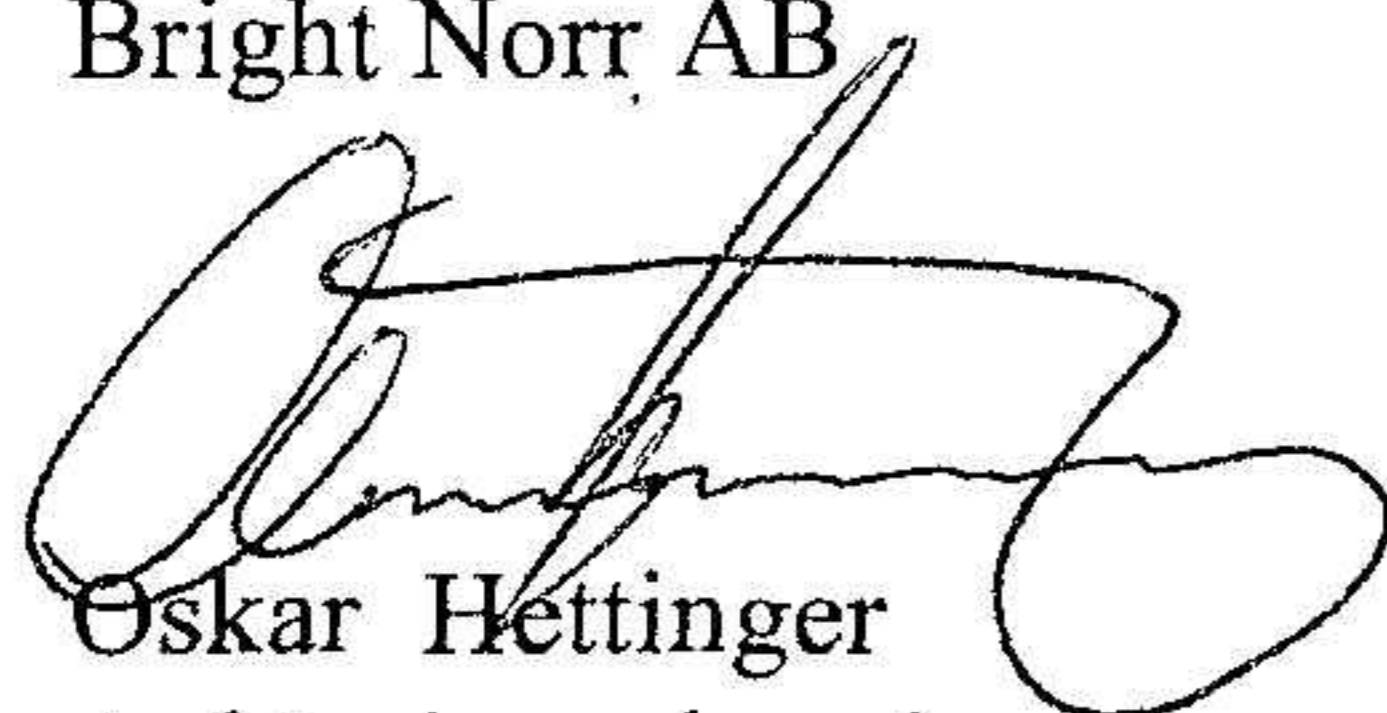
Skellefteå 2025-04-21



Fredrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-21

Bright Norr AB



Oskar Héttinger  
Auktoriserad revisor



ank=20250626;2025063002774

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lejonströms Fastigheter AB  
Org.nr 556198-8527

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lejonströms Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lejonströms Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Lejonströms Fastigheter 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.

#### *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 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 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.



ank=20250626;2025063002775

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 Lejonströms Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Lejonströms Fastigheter 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 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



revisionsred 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.

Skellefteå 2025-04-21

Bright Norr AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Oskar Hettinger", written over a horizontal line.

Oskar Hettinger  
Auktoriserad revisor