

# Årsredovisning

för

## LOCORUM Fastigheter AB

559105-9117

Räkenskapsåret

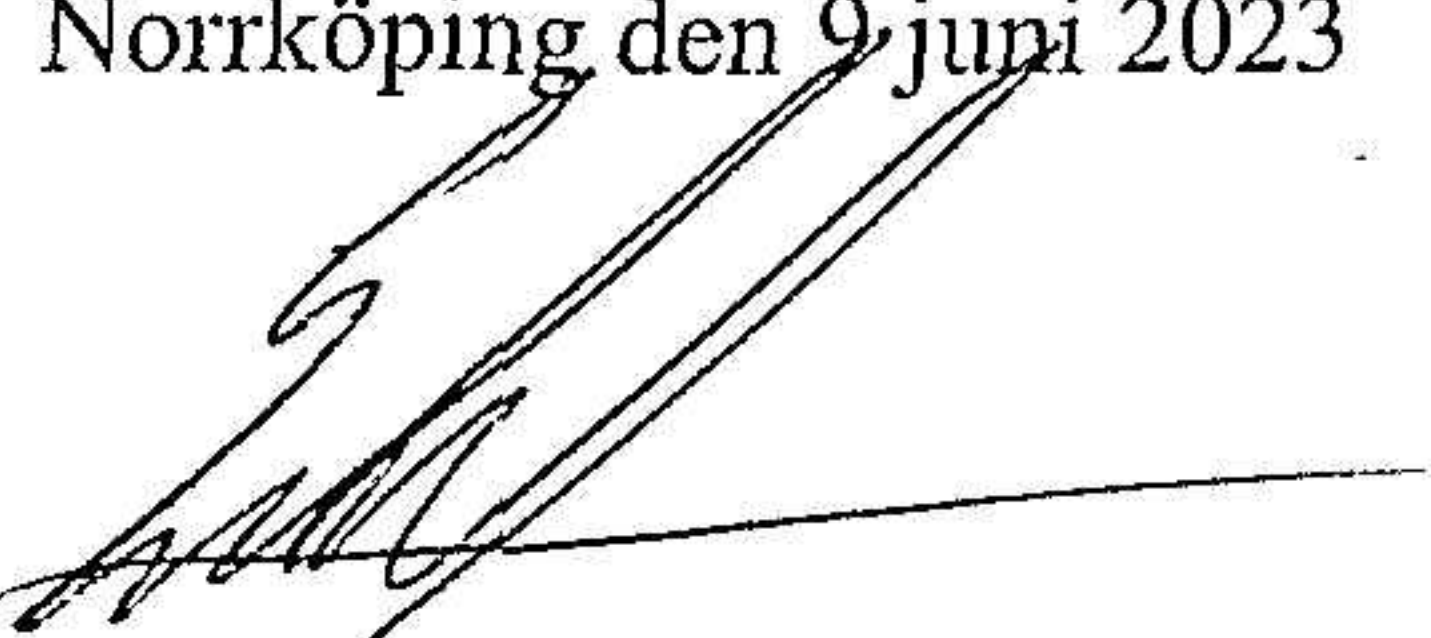
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LOCORUM Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 9 juni 2023



Erik Alfredsson

**Årsredovisning**  
för  
**LOCORUM Fastigheter AB**  
559105-9117

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Styrelsen och verkställande direktören för LOCORUM Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bedriver förvaltning av fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina, inflationen och bränslepriset har lett till ökade kostnader i bolaget. Höjda räntor under året har även påverkat bolaget i form av högre kostnader vid finansiering av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 795	2 000	2 471	1 596
Resultat efter finansiella poster	1 350	444	962	-76
Soliditet (%)	3,1	2,4	1,3	0,2

Nettoomsättningen har ökat under året då samtliga kunder har fakturerats mer än förra året samt att fakturering för parkeringshyra och omklädningsrum har fakturerats i år vilket inte gjordes under 2021.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	388 533	264 839	703 372
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		264 839	-264 839	0
Årets resultat			276 953	276 953
Belopp vid årets utgång	50 000	653 372	276 953	980 325

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	653 372
årets vinst	276 953
	<b>930 325</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	930 325
	<b>930 325</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 794 747

1 999 509

2 794 747

1 999 509

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-561 032

-620 033

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-514 626

-514 632

-1 075 658

-1 134 665

Rörelseresultat

1 719 089

864 844

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 223

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-383 991

-421 144

-368 768

-421 144

Resultat efter finansiella poster

1 350 321

443 700

Bokslutsdispositioner

-1 000 000

-110 000

Resultat före skatt

350 321

333 700

Skatt på årets resultat

-73 368

-68 861

Årets resultat

276 953

264 839

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

10 876 412

11 391 038

10 876 412

11 391 038

Summa anläggningstillgångar

10 876 412

11 391 038

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

765 654

14 034

Fordringar hos koncernföretag

20 688 772

20 670 022

Övriga fordringar

2 148

296

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 212

9 423

21 481 786

20 693 775

*Kassa och bank*

1 683 399

1 375 475

Summa omsättningstillgångar

23 165 185

22 069 250

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 041 597**

**33 460 288**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

653 372

388 533

Årets resultat

276 953

264 839

**930 326**

**653 372**

**Summa eget kapital**

**980 326**

**703 372**

**Obeskattade reserver**

110 000

110 000

#### Långfristiga skulder

3

Skulder till kreditinstitut

4

11 700 000

12 480 000

Skulder till koncernföretag

19 792 315

18 792 315

**Summa långfristiga skulder**

**31 492 315**

**31 272 315**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4

780 000

780 000

Leverantörsskulder

54 285

52 779

Aktuella skatteskulder

252 899

278 548

Övriga skulder

258 789

103 537

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

112 983

159 737

**Summa kortfristiga skulder**

**1 458 956**

**1 374 601**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 041 597**

**33 460 288**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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	2% - 5% / år
-----------	--------------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 971 535	12 971 535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 971 535</b>	<b>12 971 535</b>
Ingående avskrivningar	-1 580 497	-1 065 865
Årets avskrivningar	-514 626	-514 632
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 095 123</b>	<b>-1 580 497</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 876 412</b>	<b>11 391 038</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år	27 372 315	28 152 315
	<b>27 372 315</b>	<b>28 152 315</b>

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 480 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 700 000	12 480 000
	<b>11 700 000</b>	<b>12 480 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	780 000	780 000
	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>

### Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Pajama Förvaltning AB, org.nr 559188-8374, säte i Norrköping, där koncernredovisning upprättas.

### Not 6 Ställda säkerheter

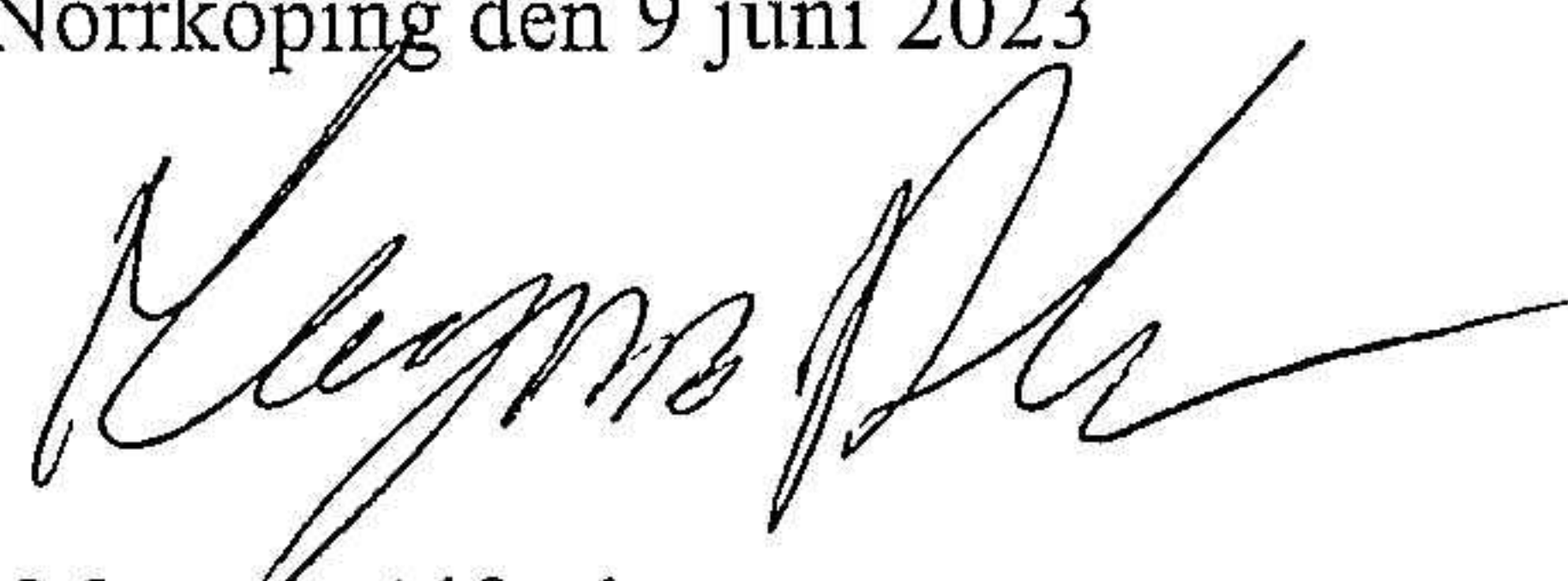
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	15 600 000
	<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>

2023061410277

**Not 7 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	13 151 208	0
	<b>13 151 208</b>	<b>0</b>

Norrköping den 9 juni 2023

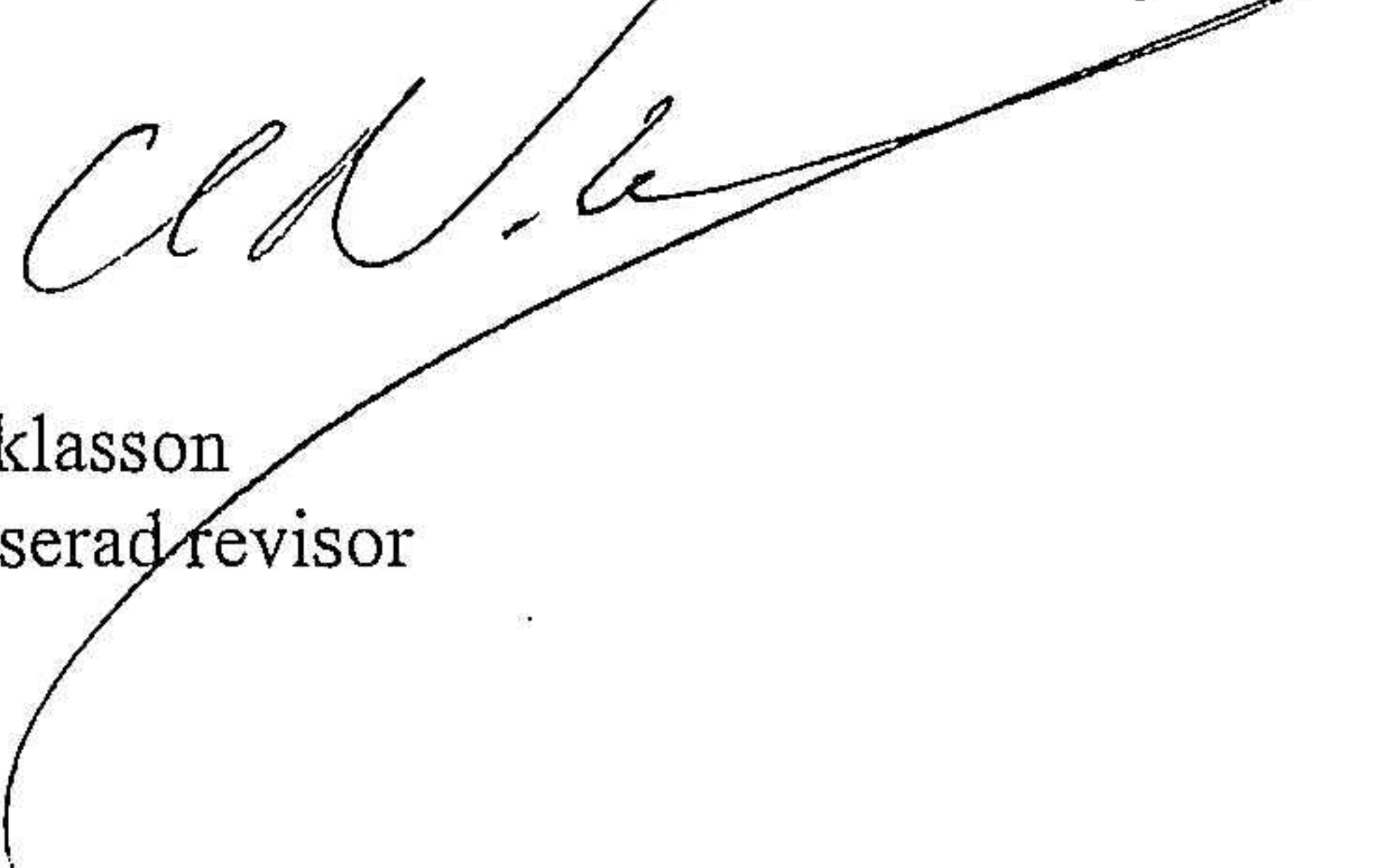


Magnus Alfredsson  
Ordförande



Erik Alfredsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2023



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LOCORUM Fastigheter AB

Org.nr. 559105 - 9117

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LOCORUM Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LOCORUM Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastigheter AB enligt god revisionssed 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. Risken 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 Fastigheter AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till LOCORUM 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 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

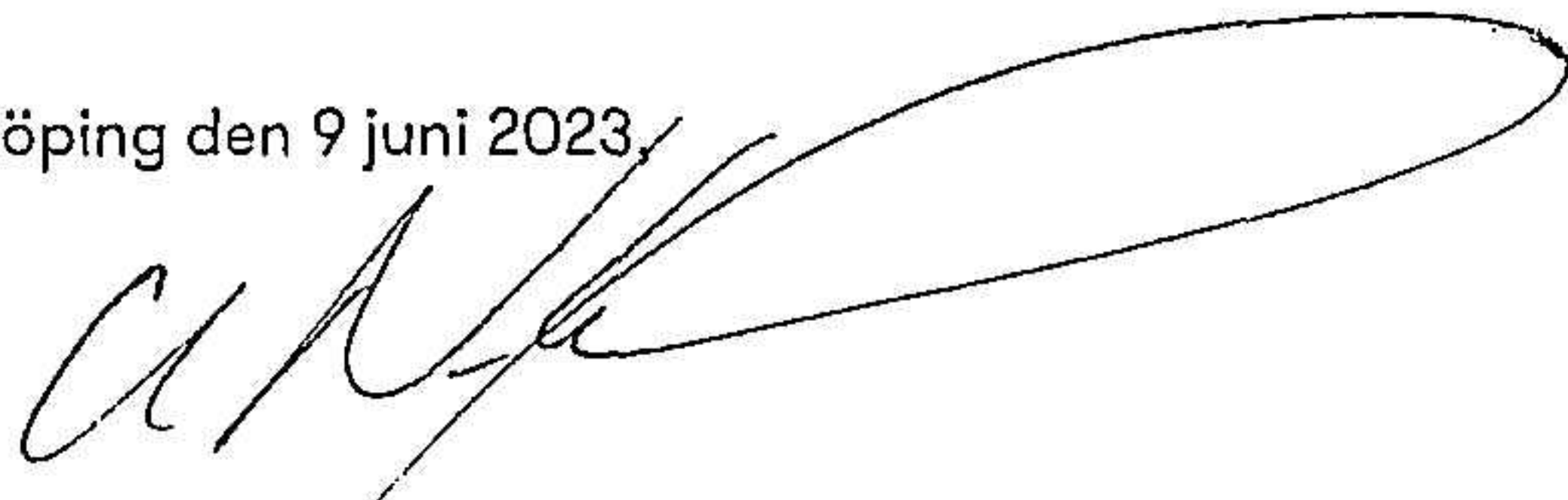
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 9 juni 2023,



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

I fotokopierad version av dokumentet ska signaturerna  
vara tydligt synliga.

