

# Årsredovisning

för

## LOCORUM Fastigheter AB

559105-9117

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i LOCORUM 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 den 12 maj 2025

  
Erik Alfredsson

**Årsredovisning**  
för  
**LOCORUM Fastigheter AB**  
559105-9117  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för LOCORUM 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	50 000	50 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 615	2 402	2 795
Resultat efter finansiella poster	1 099	1 010	1 350
Soliditet (%)	4	4	3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	930 326	204 598	1 184 924
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		204 598	-204 598	0
Årets resultat			155 777	155 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 134 924</b>	<b>155 777</b>	<b>1 340 701</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 134 924
årets vinst	155 777
	<b>1 290 701</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 290 701
	<b>1 290 701</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

2 615 046

2 402 454

Övriga rörelseintäkter

55 480

88 901

**2 670 526**

**2 491 355**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-631 580

-608 447

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-527 953

-527 953

**-1 159 533**

**-1 136 400**

### Rörelseresultat

**1 510 993**

**1 354 954**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

290 088

277 374

Räntekostnader och liknande resultatposter

-701 948

-621 886

**-411 859**

**-344 512**

### Resultat efter finansiella poster

**1 099 133**

**1 010 442**

Bokslutsdispositioner

-900 000

-750 000

### Resultat före skatt

**199 133**

**260 442**

Skatt på årets resultat

-43 356

-55 844

### Årets resultat

**155 777**

**204 598**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

9 953 748

10 481 701

**9 953 748**

**10 481 701**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

3

25 082 522

0

Uppskjuten skattefordran

4

75 297

0

**25 157 819**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**35 111 567**

**10 481 701**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

249 269

20 707 522

Övriga fordringar

1 768

135 554

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 595

80 485

**303 632**

**20 923 561**

##### *Kassa och bank*

1 612 272

1 564 168

**Summa omsättningstillgångar**

**1 915 903**

**22 487 729**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**37 027 471**

**32 969 430**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 134 924

930 326

Årets resultat

155 777

204 598

**1 290 701**

**1 134 924**

#### Summa eget kapital

**1 340 701**

**1 184 924**

#### Obeskattade reserver

110 000

110 000

#### Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

15 140 000

10 920 000

Skulder till koncernföretag

19 027 315

19 427 315

#### Summa långfristiga skulder

**34 167 315**

**30 347 315**

#### Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

780 000

780 000

Leverantörsskulder

44 072

40 311

Aktuella skatteskulder

174 497

184 547

Övriga skulder

237 680

159 330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

173 206

163 004

#### Summa kortfristiga skulder

**1 409 455**

**1 327 192**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**37 027 471**

**32 969 430**

## 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

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

#### *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	13 104 777	12 971 535
Inköp	0	133 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 104 777</b>	<b>13 104 777</b>
Ingående avskrivningar	-2 623 076	-2 095 123
Årets avskrivningar	-527 953	-527 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 151 029</b>	<b>-2 623 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 953 748</b>	<b>10 481 701</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	5 500 000	0
Avgående fordringar	-900 000	0
Omklassificeringar	20 482 522	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 082 522</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 082 522</b>	<b>0</b>

### Not 4 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	75 297	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 297</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 297</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	31 047 315	26 447 315
	<b>31 047 315</b>	<b>26 447 315</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 920 000 kr (11 700 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	15 140 000	10 920 000
	<b>15 140 000</b>	<b>10 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	780 000	780 000
	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 920 000	15 600 000
	<b>15 920 000</b>	<b>15 600 000</b>

### Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	26 507 312	12 329 260
	<b>26 507 312</b>	<b>12 329 260</b>

### Not 9 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



Magnus Alfredsson  
Ordförande



Erik Alfredsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025



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 2024.

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 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 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. 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 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 Fastigheter AB enligt god revisions 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 försummelse 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: