

Bolagsverket

2021-07-06

2021070623733

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Lerum

Org.nr 559065-7036

avger härmed

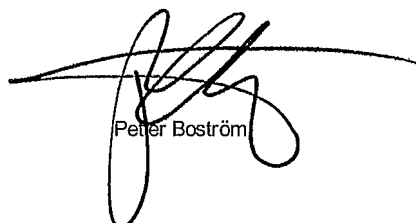
Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020

Fastställelseintyg

Undertecknad VD intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2021-06-23. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 juni 2021



Peter Boström

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Lerum med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget har sitt säte i Stockholm och äger och förvaltar fastigheten Arboga Gripen 1. Fastigheten utgörs av lokaler. Den totala uthyingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 172 kvm.

Koncernförhållande

Bolaget är från oktober 2018 ett helägt dotterbolag till Sveavalvet AB, 559065-7010, med säte i Stockholm. Huvudmoderbolaget är Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Lidköping. Kvalitena AB (publ) upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har inte utfört några väsentliga investeringar under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbrottet av covid-19 har inte haft någon väsentlig påverkan på företagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 433	4 069	1 016	0
Resultat efter finansnetto (tkr)	1 912	1 627	289	-1
Rörelsemarginal (%)	56,4	54,1	42,5	neg
Avkastning på eget kapital (%)	1 051,0	70,8	92,8	neg
Balansomslutning (tkr)	25 900	27 583	27 145	49
Soliditet (%)	0,7	4,2	1,0	100,0
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	49 943
årets resultat	<u>27 443</u>
	77 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	<u>77 386</u>
	77 386 ₣

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	4 433 444	4 069 030
		4 433 444	4 069 030
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 024 729	-1 103 649
Övriga externa kostnader	6	-580 337	-438 325
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	7	-325 574	-323 971
		-1 930 640	-1 865 945
Rörelseresultat		2 502 804	2 203 085
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-590 932	-575 650
Summa resultat från finansiella poster		-590 932	-575 650
Resultat efter finansiella poster		1 911 872	1 627 435
Lämnat koncernbidrag		-1 800 000	-500 000
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		111 872	1 127 435
Skatt på årets resultat	9	-84 429	-241 347
Årets resultat		27 443	886 088 F

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	20 165 176	20 424 928
Maskiner och inventarier	11	431 715	456 037
Summa materiella anläggningstillgångar		20 596 891	20 880 965
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		3 687 394	4 237 394
Summa anläggningstillgångar		24 284 285	25 118 359
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	12	923 988	853 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	180 387	71 076
Summa kortfristiga fordringar		1 104 375	924 588
Kassa och bank		511 131	1 539 716
Summa omsättningstillgångar		1 615 506	2 464 304
Summa tillgångar		25 899 791	27 582 663 _F

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 500 st aktier		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		49 943	163 855
Årets resultat		27 443	886 088
Summa fritt eget kapital		<u>77 386</u>	<u>1 049 943</u>
Summa eget kapital		<u>127 386</u>	<u>1 099 943</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	15	<u>70 000</u>	<u>70 000</u>
Summa obeskattade reserver		<u>70 000</u>	<u>70 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>22 743 000</u>	<u>23 499 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>22 743 000</u>	<u>23 499 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	756 000	756 000
Leverantörsskulder		172 105	87 275
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		559 827	365 748
Övriga kortfristiga skulder		380 876	422 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 090 597</u>	<u>1 282 447</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 959 405</u>	<u>2 913 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 899 791	27 582 663 ₣

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital,	50 000	-8 214	172 069	213 855
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	172 069	-172 069	0
Årets resultat	-	-	886 088	886 088
Utgående eget kapital,	50 000	163 855	886 088	1 099 943
2019-12-31				
Ingående eget kapital,	50 000	163 855	886 088	1 099 943
2020-01-01				
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	886 088	-886 088	0
Utdelning	0	-1 000 000	0	-1 000 000
Årets resultat	-	-	27 443	27 443
Utgående eget kapital,	50 000	49 943	27 443	127 386
2020-12-31				

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren. ☞

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		2 502 804	2 203 085
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		325 574	323 971
Erlagd ränta		-590 932	-575 650
Betald inkomstskatt		109 650	106 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		2 347 096	2 058 079
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-94 957	-42 923
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 483 224	-54 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		768 915	1 960 329
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-41 500	-157 080
Utlåning koncernföretag		-1 000 000	0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 041 500	-157 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		0	0
Amortering lån		-756 000	-756 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-756 000	-756 000
Årets kassaflöde		-1 028 585	1 047 249
Likvida medel i början av året		1 539 716	492 467
Likvida medel vid årets slut		511 131	1 539 716 ₴

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 Juni 2021 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande 23/6 2021.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver i avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1

Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är indirekt dotterföretag till Kvalitena AB, 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. ☺

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.

Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad

Byggnadsinventarier

Antal år

50 år

20 år ←

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. ↵

Not 2 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 **Intäkter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Hyresintäkter	4 433 444	4 069 030
Summa intäkter	4 433 444	4 069 030

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 år	4 121 594	4 112 541
1 - 5 år	15 266 295	16 985 721
Mer än 5 år	1 330 074	2 654 058
Framtida hyresinbetalningar	20 717 963	23 752 320

Not 5 **Fastighetskostnader**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskatt	-161 665	-131 507
Övriga fastighetskostnader	-863 064	-972 142
Summa fastighetskostnader	-1 024 729	-1 103 649

2021070623746

Not 6		
Ersättning till revisorer		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsuppdrag	-24 500	-18 500
Summa revisionskostnader	-24 500	-18 500

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7		
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Andelen av årets inköp avseende koncernföretag, %	32,5	26,8
Andelen av årets försäljning avseende koncernföretag, %	0,0	0,0

Not 8		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader, bank	-590 913	-575 650
Övrigt	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-590 932	-575 650

Not 9		
Inkomstskatt		
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2020 är följande:		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	84 429	-241 347
Summa redovisad skatt	84 429	-241 347

Avstämning av effektiv skattesats		
	2020	2019
Resultat före skatt	111 872	1 127 435
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-23 940	-241 704
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-78	357
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-60 411	-
Summa redovisad skatt	-84 429	-241 347

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 75,5 procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 797 652	20 640 572
Inköp	41 500	157 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 839 152	20 797 652
Ingående ackumulerade avskrivningar	-372 724	-74 075
Omklassificeringar	0	1 000
Årets avskrivning	-301 252	-299 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673 976	-372 724
Utgående redovisat värde	20 165 176	20 424 928

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 49 Mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av oberoende part enligt nedan.

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	December 2020
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	6,3
Kalkylränta, %	8,3
Långsiktig vakans, %	4,0
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 11	Maskiner och inventarier	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	486 439	486 439
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 439	486 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 402	-6 080
Årets avskrivning	-24 322	-24 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 724	-30 402
Utgående redovisat värde	431 715	456 037

Not 12 Hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	923 988	853 512
Summa	923 988	853 512

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar:	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
2020-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	385 522	0	314 306
Summa förfallna fordringar	385 522	0	314 306
Ej förfallna fordringar	538 466	0	0
Summa	923 988	0	314 306

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 547	7 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 839	63 547
Summa	180 386	71 076

Not 14 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 15 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Not 16 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	22 743 000	23 499 000
Lån från koncernföretag	0	0
Summa långfristiga skulder	22 743 000	23 499 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	756 000	756 000
Summa kortfristiga skulder	756 000	756 000
Lånebelopp	23 499 000	24 255 000

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 5 år	22 743 000	23 499 000
Senare än 5 år	0	0
Summa	22 743 000	23 499 000

Not 17 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 023 500	1 014 046
Övriga poster	65 602	268 401
Summa	1 089 102	1 282 447

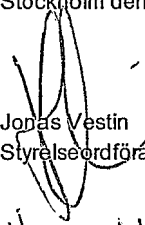
Not 18 **Ställda säkerheter**

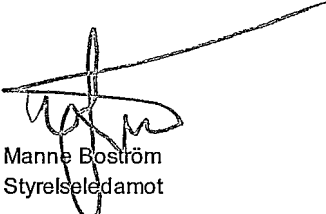
	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 200 000	25 200 000
Summa	25 200 000	25 200 000

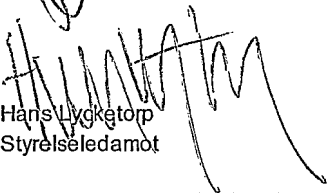
Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. F

Stockholm den 23 juni 2021

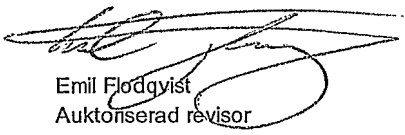

Jonas Vestin
Styrelseordförande


Manne Boström
Styrelseledamot


Hans Lycktorp
Styrelseledamot


Petter Boström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-23
Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Lerum
Org.nr 559065-7036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Lerum för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Lerums finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lerum 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 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

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Lerum för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lerum enligt god revisionssed 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 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

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 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.

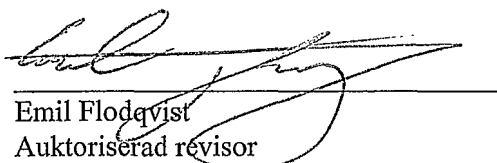
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 23 juni 2021

Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor