

# Årsredovisning

för

## Nils Ludvigsson Fastigheter AB

556044-9216

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Nils Ludvigsson Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås 2024-04-03



Nils Gustav Micklin

# Årsredovisning

för

## Nils Ludvigsson Fastigheter AB

556044-9216

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Nils Ludvigsson Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Nils Ludvigsson Fastigheter AB är ett lokalt fastighetsförvaltande bolag som hyr ut bostäder och kommersiella lokaler. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kvistberga Förvaltnings AB, 556916-4519 i Västerås, vilket vidare ägs av Fastighetsmagnaten i Västerås AB, 556916-4543 i Västerås.

Företaget har sitt säte i Västerås.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Leveransproblem till följd av kriget i Ukraina har klingat av vilket gjort att företaget lyckats komma ifatt med eftersläpande underhållsarbete.

2023 har präglats av kraftiga räntehöjningar varför stort fokus har lagts på att möta höjda räntekostnader med en accelererad amorteringstakt.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	36 524	35 493	34 712	33 470
Resultat efter finansiella poster	7 679	9 247	8 522	8 929
Soliditet (%)	29	34	30	27

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	44 901 768	6 930 595	52 432 363
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-20 000 000		-20 000 000
Balanseras i ny räkning			6 930 595	-6 930 595	0
Årets resultat				6 078 091	6 078 091
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>31 832 363</b>	<b>6 078 091</b>	<b>38 510 454</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 832 363
årets vinst	6 078 091
	<b>37 910 454</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres	32 910 454
	<b>37 910 454</b>

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

## Resultaträkning

2024041101666

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		36 524 283	35 493 174
Övriga rörelseintäkter		342 134	116 940
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>36 866 417</b>	<b>35 610 114</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-15 369 314	-13 616 021
Övriga externa kostnader		-1 911 221	-1 731 331
Personalkostnader		-7 559 545	-7 387 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-3 688 149	-3 361 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 528 229</b>	<b>-26 096 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 338 188</b>	<b>9 513 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 047 032	548 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 705 954	-815 419
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 922</b>	<b>-266 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 679 266</b>	<b>9 246 950</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	3	-11 914	-494 613
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-11 914</b>	<b>-494 613</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 667 352</b>	<b>8 752 337</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 589 261	-1 821 742
<b>Årets resultat</b>		<b>6 078 091</b>	<b>6 930 595</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	81 340 218	84 405 321
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	866 819	866 819
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 828 516	2 166 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 035 553</b>	<b>87 438 789</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	11 562 261	32 384 825
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 562 261</b>	<b>32 384 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 597 814</b>	<b>119 823 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Förskott till leverantörer		454 500	23 125
<b>Summa varulager</b>		<b>454 500</b>	<b>23 125</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		134 732	101 163
Övriga fordringar		669 861	604 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		472 095	246 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 276 688</b>	<b>951 828</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 971 668	34 191 414
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>34 971 668</b>	<b>34 191 414</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 702 856</b>	<b>35 166 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 300 670</b>	<b>154 989 981</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 832 363	44 901 768
Årets resultat		6 078 091	6 930 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 910 454</b>	<b>51 832 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 510 454</b>	<b>52 432 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		38 715 628	37 486 834
Övriga skulder		30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 745 628</b>	<b>37 516 834</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		47 533 344	57 845 600
Förskott från kunder		3	0
Leverantörsskulder		2 460 988	1 795 371
Skulder till koncernföretag		0	482 763
Övriga skulder		405 727	535 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 644 526	4 381 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 044 588</b>	<b>65 040 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 300 670</b>	<b>154 989 981</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas, från och med 2020-12-31 som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos kreditinstitut.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	9	8,5

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-11 914	-494 613
	-11 914	-494 613

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 153 872	153 153 872
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 153 872</b>	<b>153 153 872</b>
Ingående avskrivningar	-68 748 551	-65 994 167
Årets avskrivningar	-3 065 103	-2 754 384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 813 654</b>	<b>-68 748 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 340 218</b>	<b>84 405 321</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	866 819	653 981
Inköp	0	212 838
Försäljningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>866 819</b>	<b>866 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>866 819</b>	<b>866 819</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 700 654	5 377 885
Inköp	284 913	457 619
Försäljningar/utrangeringar	-82 010	-119 000
Omklassificeringar	0	-15 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 903 557</b>	<b>5 700 654</b>
Ingående avskrivningar	-3 534 005	-3 045 866
Försäljningar/utrangeringar	82 010	119 000
Årets avskrivningar	-623 046	-607 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 075 041</b>	<b>-3 534 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 828 516</b>	<b>2 166 649</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 384 825	31 906 232
Tillkommande fordringar	330 222	478 593
Avgående fordringar	-21 152 786	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 562 261</b>	<b>32 384 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 562 261</b>	<b>32 384 825</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	127 836 000	127 836 000
	<b>127 836 000</b>	<b>127 836 000</b>

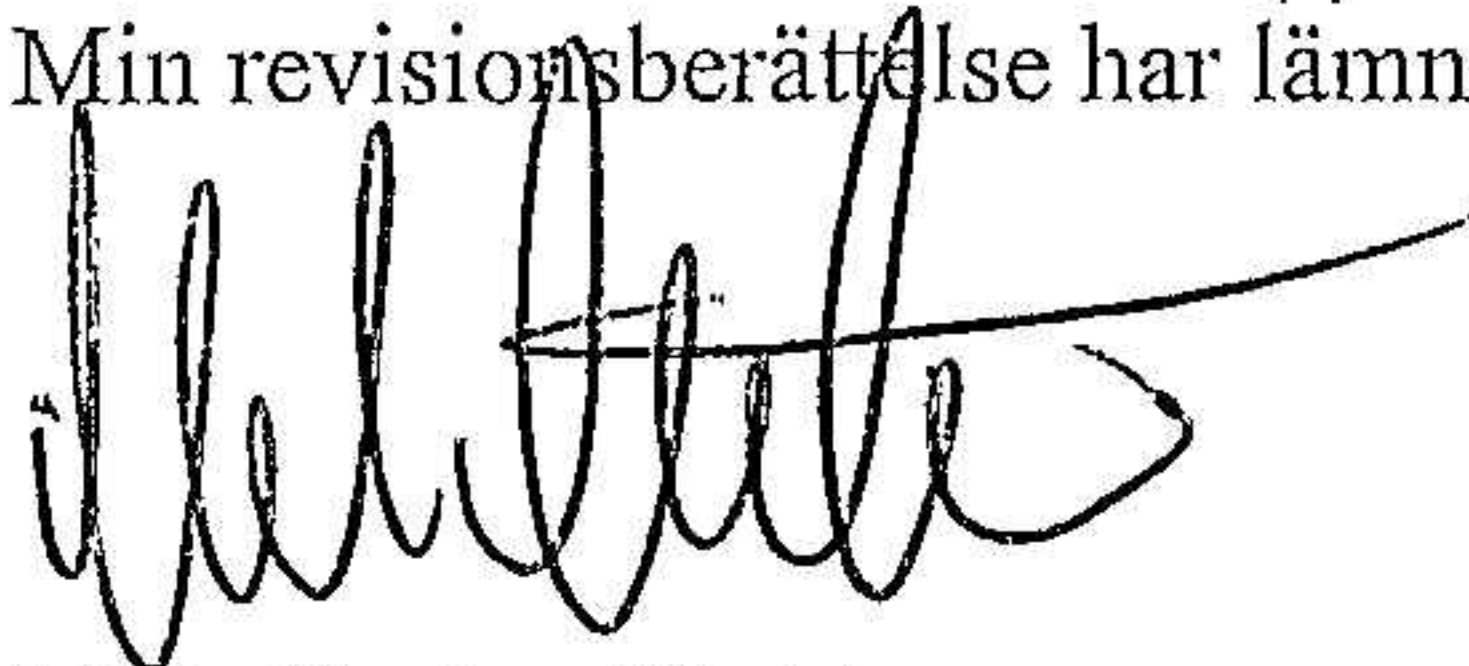
Västerås 2024-04-03



Nils Gustav Micklin  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



Mats Gustav Christensson  
Auktoriserad revisor

Kopierat överensstämmer  
med originalet

Therese Micklin

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nils Ludvigsson Fastigheter AB  
Org.nr. 556044-9216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nils Ludvigsson Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nils Ludvigsson Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Nils Ludvigsson Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Nils Ludvigsson Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Nils Ludvigsson 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 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

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 i något väsentligt avseende:

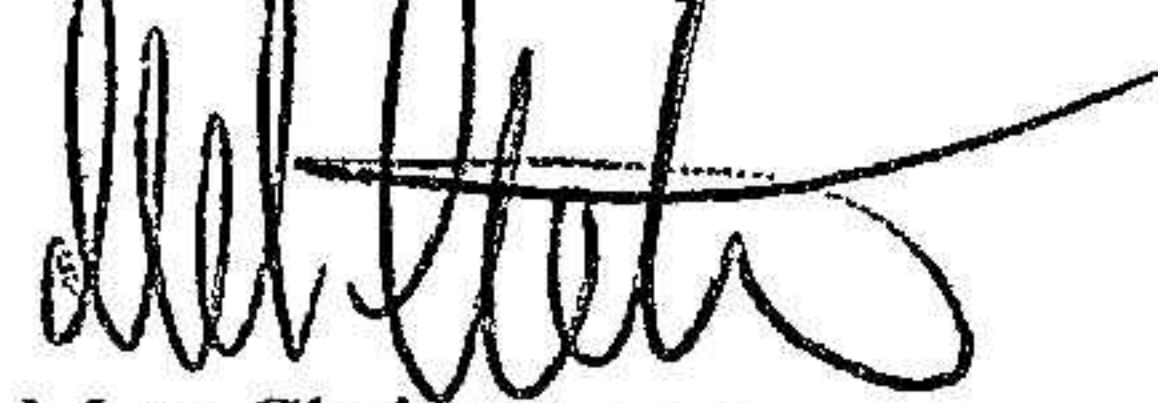
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 3 april 2024



Mats Christensson

Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer  
med originalet  
Therese Nikelin