

**Årsredovisning**  
för  
**Nils Ludvigsson Fastigheter AB**  
556044-9216

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Nils Ludvigsson Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-04-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås 2023-04-21



Nils Gustav Ludvigsson

**Årsredovisning**  
för  
**Nils Ludvigsson Fastigheter AB**  
556044-9216  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

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

*A*

Styrelsen och verkställande direktören för Nils Ludvigsson 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

### 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*

Coronaviruset har helt klingat av vilket gjort att företaget kunnat genomföra underhållsåtgärder som tidigare skjutits på framtiden. Året har präglats av kriget i Ukraina vilket har påverkat företaget i form av leveransproblem inom vissa segment. Produkter som är kritiska för verksamheten fick köpas upp i större mängd i syfte att säkerställa kontinuitet i förvaltningen. Under året har även inventering skett av skyddsrummen samt tillhörande materiel.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	35 493	34 712	33 470	32 170
Resultat efter finansiella poster	9 247	8 522	8 929	9 891
Soliditet (%)	34	30	27	23

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	38 148 980	6 752 788	45 501 768
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			6 752 788	-6 752 788	0
Årets resultat				6 930 595	6 930 595
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	44 901 768	6 930 595	52 432 363

Nils Ludvigsson Fastigheter AB  
Org.nr 556044-9216

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 901 768
årets vinst	6 930 595
	<b>51 832 363</b>

disponeras så att	20 000 000
till aktieägare utdelas (4 000 kronor per aktie)	31 832 363
i ny räkning överföres	<b>51 832 363</b>

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

RM

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		35 493 174	34 711 651
Övriga rörelseintäkter		116 940	1 248 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 610 114</b>	<b>35 959 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-13 616 021	-13 718 929
Övriga externa kostnader		-1 731 331	-2 086 590
Personalkostnader	2	-7 387 469	-7 606 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 361 523	-3 566 521
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 096 344</b>	<b>-26 978 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 513 770</b>	<b>8 980 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		548 599	413 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 419	-872 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 820</b>	<b>-459 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 246 950</b>	<b>8 521 776</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3		
Lämnade koncernbidrag		-494 613	-52
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-494 613</b>	<b>-52</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 752 337</b>	<b>8 521 724</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 821 742	-1 768 936
<b>Årets resultat</b>		<b>6 930 595</b>	<b>6 752 788</b>

*M*  
*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	84 405 321	87 159 705
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 166 649	2 332 019
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	866 819	653 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 438 789</b>	<b>90 145 705</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	32 384 825	31 906 232
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 384 825</b>	<b>31 906 232</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 823 614</b>	<b>122 051 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Förskott till leverantörer		23 125	0
<b>Summa varulager</b>		<b>23 125</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 163	404 629
Övriga fordringar		604 309	656 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 356	315 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>951 828</b>	<b>1 376 623</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 191 414	26 488 595
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>34 191 414</b>	<b>26 488 595</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 166 367</b>	<b>27 865 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 989 981</b>	<b>149 917 155</b>

2023042805711

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

Reservfond

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**600 000**

**600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

44 901 768

38 148 980

Årets resultat

6 930 595

6 752 788

**Summa fritt eget kapital**

**51 832 363**

**44 901 768**

**Summa eget kapital**

**52 432 363**

**45 501 768**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

37 486 834

82 026 379

Övriga skulder

30 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**37 516 834**

**82 026 379**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

57 845 600

15 043 273

Förskott från kunder

0

422

Leverantörsskulder

1 795 371

1 330 750

Skulder till koncernföretag

482 763

0

Skatteskulder

0

1 161 693

Övriga skulder

535 933

832 617

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 381 117

4 020 253

**Summa kortfristiga skulder**

**65 040 784**

**22 389 008**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**154 989 981**

**149 917 155**

## 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 2022-12-31 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

	2022	2021
Medelantalet anställda	8,5	9

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-494 613	-52
	<b>-494 613</b>	<b>-52</b>

*M*  
*R*

2023042805713

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 153 872	152 628 512
Inköp	0	525 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 153 872</b>	<b>153 153 872</b>
Ingående avskrivningar	-65 994 167	-62 930 382
Årets avskrivningar	-2 754 384	-3 063 785
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 748 551</b>	<b>-65 994 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 405 321</b>	<b>87 159 705</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 377 885	4 574 247
Inköp	457 619	803 638
Försäljningar/utrangeringar	-119 000	0
Omklassificeringar	-15 850	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 700 654</b>	<b>5 377 885</b>
Ingående avskrivningar	-3 045 866	-2 543 130
Försäljningar/utrangeringar	119 000	0
Årets avskrivningar	-607 139	-502 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 534 005</b>	<b>-3 045 866</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 166 649</b>	<b>2 332 019</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653 981	137 826
Inköp	212 838	516 155
Försäljningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>866 819</b>	<b>653 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>866 819</b>	<b>653 981</b>

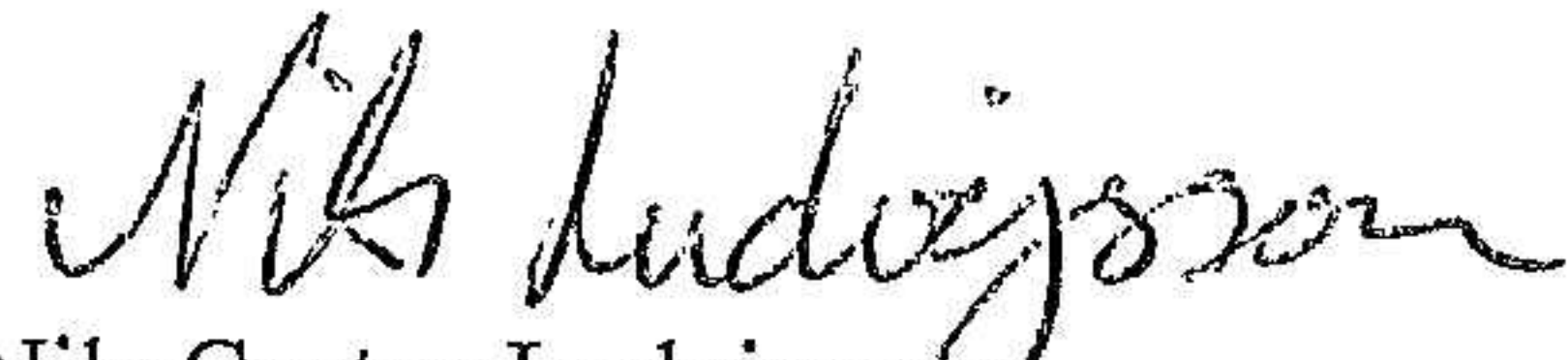
**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 906 232	31 518 554
Tillkommande fordringar	478 593	387 678
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 384 825</b>	<b>31 906 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 384 825</b>	<b>31 906 232</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	127 836 000	127 836 000
	<b>127 836 000</b>	<b>127 836 000</b>

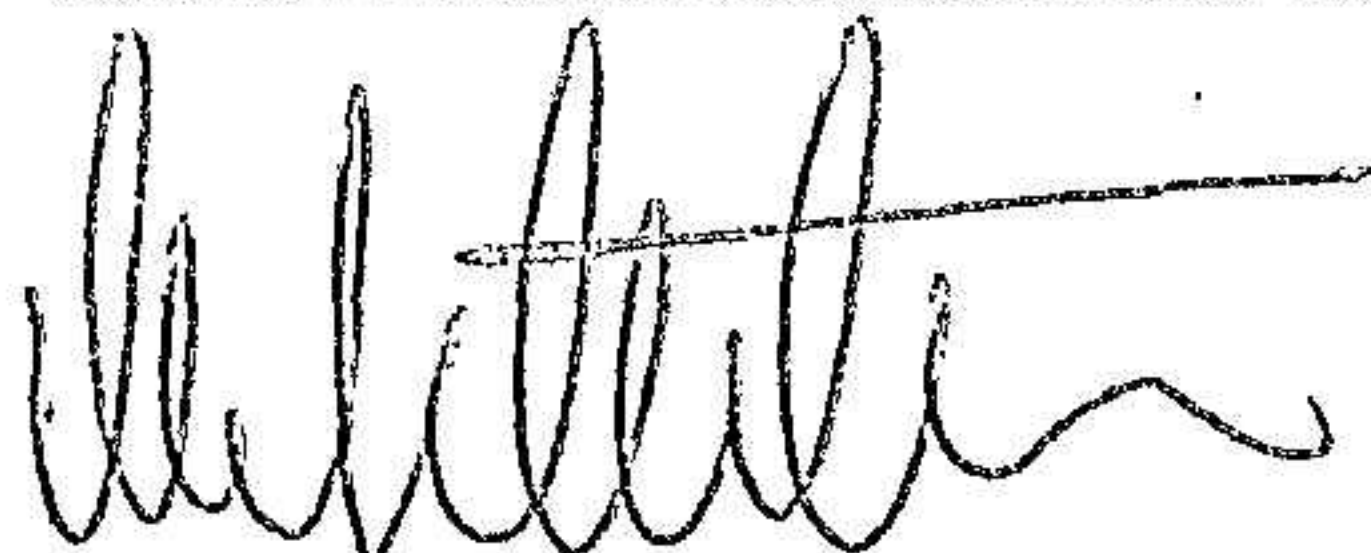
Västerås 2023-04-21



Nils Gustav Ludvigsson  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



Mats Gustav Christensson  
Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer  
med originalet.



## 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 2022.

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 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 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 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 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 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 21 april 2023



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer  
med originalet.

Therese Müller