

# Årsredovisning

för

**Samuel Karlsson Fastigheter AB**

556764-8000 ✓

Räkenskapsåret

2022 ✓

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Samuel Karlsson Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>29/6</sup> 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lindesberg <sup>29/6</sup> 2023



Samuel Karlsson

Styrelsen för Samuel Karlsson 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger ett fastighetsbestånd bestående av 18 friliggande villor, 6 hyresfastigheter och Rya Bygdegård.

Bolaget är moderbolag till Samuel K Fastigheter Holding AB, 559095-9986, och Lindesbergskärnan AB, 559145-5091, båda med säte i Lindesberg.

Företaget har sitt säte i Lindesberg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättningen under året har ökat med ca 21 %. Ökningen beror i huvudsak på fullt genomslag i intäkter för fastigheter anskaffade i slutet av 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 531	6 236	5 374	5 341
Resultat efter finansiella poster	785	801	-1	-437
Soliditet (%)	14	12	15	16

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	36 974	4 478 190	690 772	5 305 936
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			690 772	-690 772	0
Uppskrivning fastighet		-4 364	4 364		0
Årets resultat				654 450	654 450
Belopp vid årets utgång	100 000	32 610	5 173 326	654 450	5 960 386

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 173 327
årets vinst	654 450
	5 827 777
disponeras så att i ny räkning överföres	5 827 777
	5 827 777

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 530 983	6 235 513
Övriga rörelseintäkter		25 019	87 716
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 556 002</b>	<b>6 323 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 089 845	-2 476 275
Övriga externa kostnader		-429 527	-480 779
Personalkostnader	1	-1 420 152	-1 351 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 630	-695 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 841 154</b>	<b>-5 004 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 714 848</b>	<b>1 318 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-23 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 713	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 939	-518 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-930 226</b>	<b>-518 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>784 622</b>	<b>800 560</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		105 800	97 900
Förändring av överavskrivningar		-56 359	-17 375
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>49 441</b>	<b>80 525</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>834 063</b>	<b>881 085</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-179 613	-190 313
<b>Årets resultat</b>		<b>654 450</b>	<b>690 772</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

43 752 010

44 138 498

Inventarier, verktyg, installationer och bilar

3

497 186

240 834

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**44 249 196**

**44 379 332**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

7 853 485

7 853 485

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**7 853 485**

**7 853 485**

**Summa anläggningstillgångar**

**52 102 681**

**52 232 817**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Färdiga varor och handelsvaror

170 609

37 625

**Summa varulager**

**170 609**

**37 625**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 501 714

1 345 614

Fordringar hos koncernföretag

0

10 575

Övriga fordringar

215 514

197 639

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 333

76 368

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 794 561**

**1 630 196**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

858 694

2 141 767

**Summa kassa och bank**

**858 694**

**2 141 767**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 823 864**

**3 809 588**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**54 926 545**

**56 042 405**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

5

32 610

36 974

**Summa bundet eget kapital**

**132 610**

**136 974**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 173 327

4 478 190

Årets resultat

654 450

690 772

**Summa fritt eget kapital**

**5 827 777**

**5 168 962**

**Summa eget kapital**

**5 960 387**

**5 305 936**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 702 500

1 808 300

Ackumulerade överavskrivningar

146 119

89 760

**Summa obeskattade reserver**

**1 848 619**

**1 898 060**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

40 744 080

42 747 949

Skulder till koncernföretag

912 425

1 400 000

**Summa långfristiga skulder**

**41 656 505**

**44 147 949**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

1 996 680

2 043 798

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

6 251

0

Leverantörsskulder

613 531

28 600

Skulder till koncernföretag

192 520

192 520

Övriga skulder

77 793

192 539

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 574 259

2 233 003

**Summa kortfristiga skulder**

**5 461 034**

**4 690 460**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**54 926 545**

**56 042 405**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 -10 år

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	3

#### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 594 329	34 997 679
Inköp	421 045	14 596 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 015 374</b>	<b>49 594 329</b>
Ingående avskrivningar	-5 455 831	-4 807 443
Årets avskrivningar	-807 533	-648 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 263 364</b>	<b>-5 455 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 752 010</b>	<b>44 138 498</b>

#### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 944	376 944
Inköp	350 449	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>727 393</b>	<b>376 944</b>
Ingående avskrivningar	-136 109	-88 740
Årets avskrivningar	-94 097	-47 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-230 206</b>	<b>-136 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>497 187</b>	<b>240 834</b>

2023071235503

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 853 485	7 853 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 853 485	7 853 485
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 853 485</b>	<b>7 853 485</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	36 974	41 338
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-4 364	-4 364
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 610</b>	<b>36 974</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 42 740 760 (44.791.747) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	7 986 720	7 993 909
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	32 757 360	34 754 040
	<b>40 744 080</b>	<b>42 747 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 996 680	2 043 798
	<b>1 996 680</b>	<b>2 043 798</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	42 991 400	42 991 400
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	133 891
	<b>42 991 400</b>	<b>43 125 291</b> ✓

2023071235504

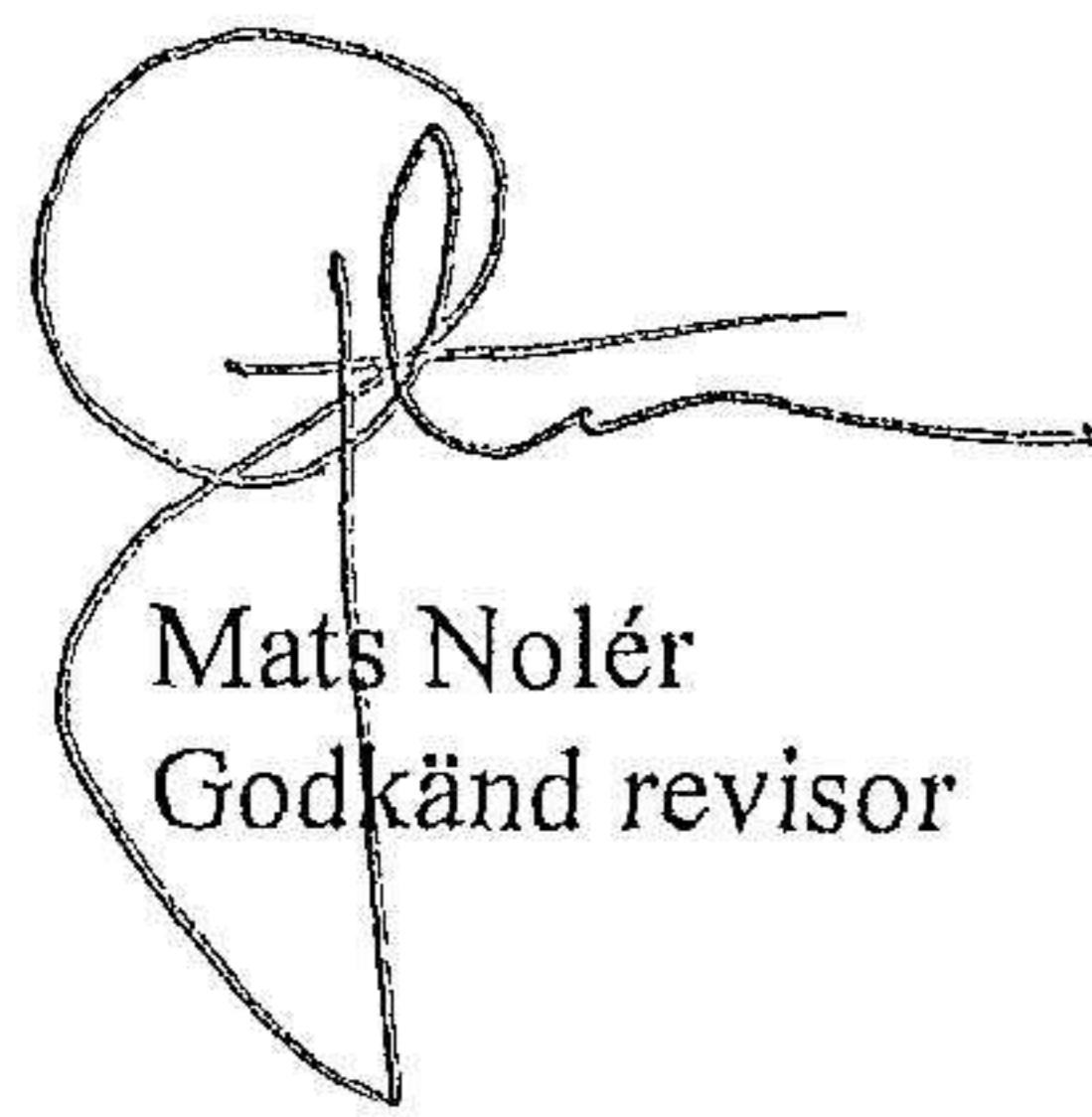
Lindesberg 29/6 2023



Samuel Karlsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 29/6 2023.



Mats Nolér  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samuel Karlsson Fastigheter AB  
Org.nr 556764-8000

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Samuel Karlsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samuel Karlsson Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Samuel Karlsson 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 Samuel Karlsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Samuel Karlsson 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:

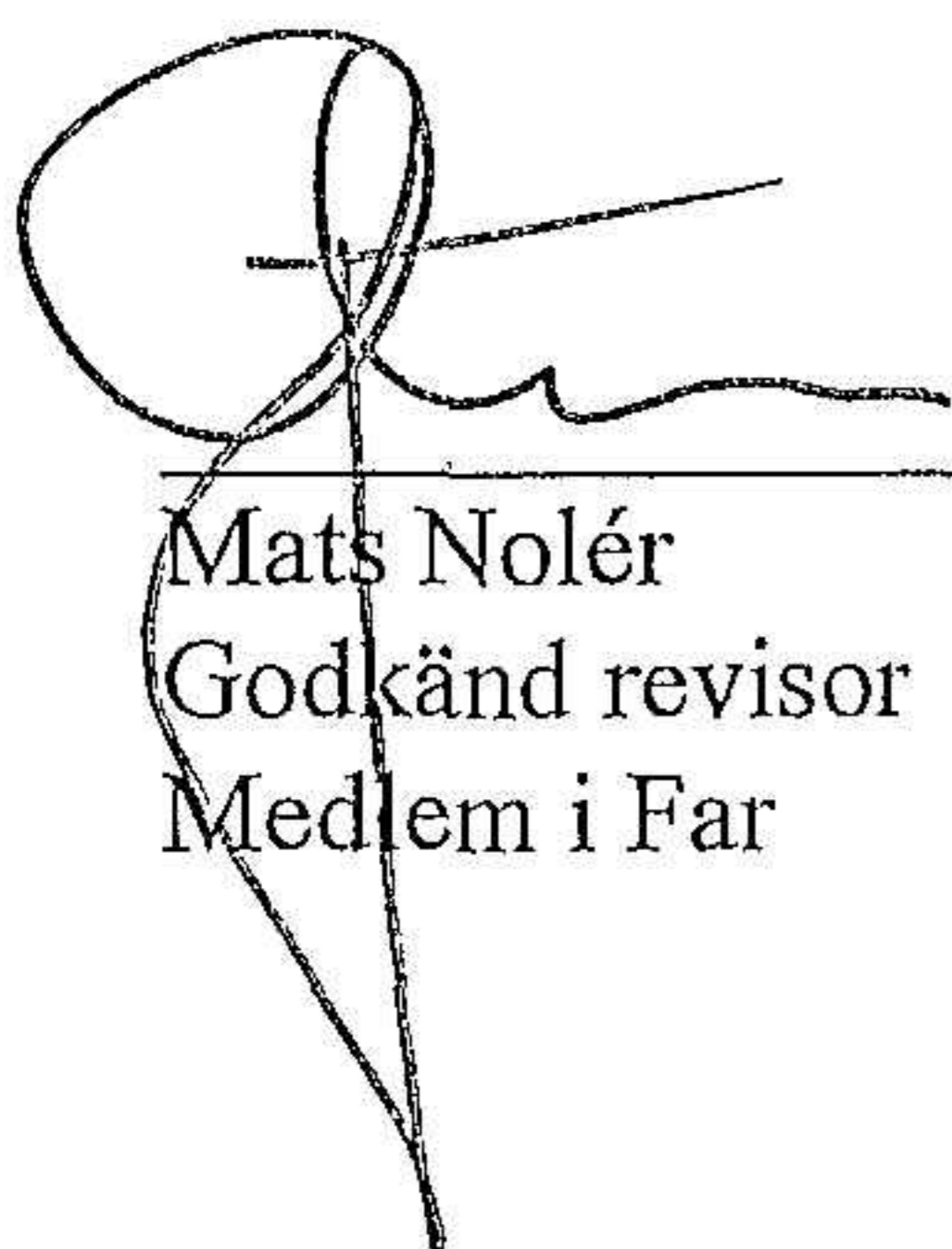
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lindesberg den 29 juni 2023



Mats Nolér  
Godkänd revisor  
Medlem i Far

[nolerrevison.se](http://nolerrevison.se)

Revisorsfirma Östlund & Partners  
101 101 Stockholm, Sverige