

# Årsredovisning

för

## KNÖS Fastighetsmäkleri AB

556714-4760

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Peter Eriksén, Styrelseledamot

2024-07-22

Styrelsen och verkställande direktören för KNÖS Fastighetsmäklari 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*

KNÖS Fastighetsmäklari AB bedriver verksamhet inom förmedling av bostäder till privatpersoner på successionsmarknaden.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har haft verksamhet under första halvåret, därefter har verksamheten flyttats till intressebolag.

Bolaget har per bokslutsdagen förbrukat mer än halva aktiekapitalet. Årsredovisningen 2023-12-31 utgör kontrollbalansräkning 1.

Att notera för bolagets fortsatta överlevnad och därtill övervärden och investeringar under året, så finns det stora övervärden i lokaler som bolaget äger kontrakt på samt att bolaget under året har investerat i onoterade aktier som förväntas falla ut i en större vinst på kort sikt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 309	29 926	45 100	37 675
Resultat efter finansiella poster	-5 822	47	50	186
Soliditet (%)	neg	5	4	4

Bolagets verksamhet har flyttats till intressebolag under året, varpå bolaget haft en aktiv verksamhet knappt 6 månader under året.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	769 442	47 275	<b>916 717</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		47 275	-47 275	<b>0</b>
Årets resultat			-5 822 398	<b>-5 822 398</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>816 717</b>	<b>-5 822 398</b>	<b>-4 905 681</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	816 717
årets förlust	-5 822 398
	<b>-5 005 681</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 005 681
	<b>-5 005 681</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 308 605	29 925 942
Övriga rörelseintäkter		1 058 889	76 634
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 367 494</b>	<b>30 002 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 148 356	-2 470 035
Övriga externa kostnader		-6 058 853	-9 157 839
Personalkostnader	2	-4 100 361	-17 594 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-510 324	-650 184
Övriga rörelsekostnader		-181 138	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 999 032</b>	<b>-29 872 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 631 538</b>	<b>130 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 482	104
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 295 751	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 591	-83 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 190 860</b>	<b>-83 189</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 822 398</b>	<b>47 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 822 398</b>	<b>47 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 822 398</b>	<b>47 275</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

3

0

202 875

Hysesrätter och liknande rättigheter

4

0

225 000

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**0**

**427 875**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

5

289 797

488 822

Förbättringsutgifter på annans fastighet

6

59 332

123 894

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**349 129**

**612 716**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

7

0

4 245 751

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 305 140

0

Andra långfristiga fordringar

8

810 000

1 063 125

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**5 115 140**

**5 308 876**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 464 269**

**6 349 467**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 534 979

407 033

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 728 256

0

Övriga fordringar

442 771

455 208

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

0

2 628 371

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

218 103

190 906

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 924 109**

**3 681 518**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 805 126

391

Redovisningsmedel

0

6 860 700

**Summa kassa och bank**

**4 805 126**

**6 861 091**

**Summa omsättningstillgångar**

**9 729 235**

**10 542 609**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 193 504**

**16 892 076**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

816 717

769 442

Årets resultat

-5 822 398

47 275

**Summa fritt eget kapital**

**-5 005 681**

**816 717**

**Summa eget kapital**

**-4 905 681**

**916 717**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

1 186 672

1 780 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 186 672**

**1 780 000**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

9

0

1 705 895

Leverantörsskulder

21 446

578 551

Skatteskulder

0

56 357

Övriga skulder

18 497 942

9 907 716

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

393 125

1 946 840

**Summa kortfristiga skulder**

**18 912 513**

**14 195 359**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 193 504**

**16 892 076**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 år
Hysesrätter och liknande rättigheter	5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	10	23

### Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	434 732	434 732
Försäljningar/utrangeringar	-434 732	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>434 732</b>
Ingående avskrivningar	-231 858	-144 911
Försäljningar/utrangeringar	253 595	0
Årets avskrivningar	-21 737	-86 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-231 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>202 874</b>

**Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 275 000	-975 000
Årets avskrivningar	-225 000	-300 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 275 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>225 000</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 471 690	1 422 090
Inköp	0	49 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 471 690</b>	<b>1 471 690</b>
Ingående avskrivningar	-982 868	-787 408
Årets avskrivningar	-199 025	-195 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 181 893</b>	<b>-982 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>289 797</b>	<b>488 822</b>

**Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 610 808	1 610 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 610 808</b>	<b>1 610 808</b>
Ingående avskrivningar	-1 486 914	-1 419 137
Årets avskrivningar	-64 562	-67 777
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 551 476</b>	<b>-1 486 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 332</b>	<b>123 894</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 245 751	2 127 251
Tillkommande fordringar	1 200 000	4 286 000
Avgående fordringar	-5 445 751	-2 167 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 245 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 245 751</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 063 125	1 432 686
Tillkommande fordringar	0	556 876
Avgående fordringar	-253 125	-926 437
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>810 000</b>	<b>1 063 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>810 000</b>	<b>1 063 125</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	1 705 895

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Stockholm 2024-06-27

*Peter Eriksén*  
Peter Eriksén

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27

*Peter Johansson*  
Peter Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KNÖS Fastighetsmäkleri AB  
Org.nr 556714-4760

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen, vars balansräkning också utgör kontrollbalansräkning, för KNÖS Fastighetsmäkleri AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KNÖS Fastighetsmäkleri ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till KNÖS Fastighetsmäkleri AB enligt god revisorsred 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.

### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen, av vilken framgår att det kan råda tvivel om företagets möjligheter till fortsatt drift. De kortfristiga skulderna är väsentligt högre än omsättningstillgångarna. Dessa förhållanden tyder på att det finns osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Jag har inte modifierat mina uttalanden på grund av detta.

### *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 revisionsred 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 KNÖS Fastighetsmäklari AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 KNÖS Fastighetsmäklari 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.

Stockholm 2024-06-27

*Peter Johansson*

---

Peter Johansson

Auktoriserad revisor

KNÖS Fastighetsmäklari AB, Org.nr 556714-4760