

# Årsredovisning

för

## Vinsir Fastighetsförmedling AB

556847-0719

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Andreas Aspholme, Styrelseledamot  
2025-07-01

Styrelsen för Vinsir Fastighetsförmedling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget bedriver fastighetsförmedling i Luleå under namnet Svensk Fastighetsförmedling.

Företaget har sitt säte i Luleå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 802	5 455	7 466	8 535
Resultat efter finansiella poster	272	-90	3 375	5 170
Soliditet (%)	20,1	43,4	69,0	34,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 409 255	-90 266	<b>1 368 989</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		<b>-1 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		-90 266	90 266	<b>0</b>
Årets resultat			252 847	<b>252 847</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>318 989</b>	<b>252 847</b>	<b>621 836</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	318 989
årets vinst	252 847
	<b>571 836</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	500 000
i ny räkning överföres	71 836
	<b>571 836</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 801 820	5 454 666
Övriga rörelseintäkter		0	16 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 801 820</b>	<b>5 470 666</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-689 328	-869 042
Övriga externa kostnader		-1 729 790	-2 663 468
Personalkostnader	2	-2 081 878	-2 116 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 485	-12 482
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 513 481</b>	<b>-5 661 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>288 339</b>	<b>-191 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 600	107 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 112	2 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 018	-8 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 306</b>	<b>101 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>272 033</b>	<b>-90 266</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>272 033</b>	<b>-90 266</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-19 186	0
<b>Årets resultat</b>		<b>252 847</b>	<b>-90 266</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	2 344	14 828
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 344</b>	<b>14 828</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	1 040 000	1 040 000
Andra långfristiga fordringar	5	22 881	22 881
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 062 881</b>	<b>1 062 881</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 065 225</b>	<b>1 077 709</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 500	179 565
Övriga fordringar		39 408	85 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		440 643	517 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>540 551</b>	<b>782 833</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	516 003	169 623
Redovisningsmedel		976 500	1 127 050
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 492 503</b>	<b>1 296 673</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 033 054</b>	<b>2 079 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 098 279</b>	<b>3 157 215</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		318 989	1 409 255
Årets resultat		252 847	-90 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>571 836</b>	<b>1 318 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>621 836</b>	<b>1 368 989</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		611 108	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>611 108</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		333 336	0
Leverantörsskulder		167 007	166 102
Skatteskulder		0	2 388
Övriga skulder		1 230 411	1 354 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 581	264 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 865 335</b>	<b>1 788 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 098 279</b>	<b>3 157 215</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.

#### Avskrivning

Inventarier, verktyg och installationer 5 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

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 404	128 404
Försäljningar/utrangeringar	0	-66 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 404</b>	<b>62 404</b>
Ingående avskrivningar	-47 576	-101 094
Försäljningar/utrangeringar	0	66 000
Årets avskrivningar	-12 485	-12 482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 061</b>	<b>-47 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 343</b>	<b>14 828</b>

**Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 040 000	1 075 000
Försäljningar	0	-35 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 040 000</b>	<b>1 040 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 040 000</b>	<b>1 040 000</b>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 881	22 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 881</b>	<b>22 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 881</b>	<b>22 881</b>

**Not 6 Checkräkningskredit**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 944 444 (0) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	611 108	0
	<b>611 108</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	333 336	0
	<b>333 336</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	500 000	500 000
Andra ställda säkerheter	1 025 000	1 025 000
	<b>1 525 000</b>	<b>1 525 000</b>

Luleå 2025-06-30

*Andreas Aspholme*  
Andreas Aspholme  
Ordförande

*Marcus Johansson*  
Marcus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Christer Enryd*  
Christer Enryd  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vinsir Fastighetsförmedling AB

Org.nr 556847-0719

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vinsir Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vinsir Fastighetsförmedling ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Vinsir Fastighetsförmedling 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 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. 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 Vinsir Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Vinsir Fastighetsförmedling 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.

Luleå 2025-06-30

*Christer Enryd*

---

Christer Enryd  
Auktoriserad revisor