

# Årsredovisning

för

## Ljuhs Fastighetsförmedling AB

556898-7043

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-19.

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:

Nina Ljuhs, Styrelseledamot  
2024-02-20

Styrelsen och verkställande direktören för Ljuhs Fastighetsförmedling 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*

Bolaget bedriver fastighetsmäklarverksamhet i Huddinge kommun genom namnet SkandiaMäklarna.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Till följd av lågkonjunktur och höga räntor så har det varit ett minskat utbud av försäljningsobjekt och längre försäljningstider under 2023. Bolagets personalstyrka var under året tillfälligt minskad då en av mäklarna var föräldraledig.

Det här faktorerna har lett till att omsättningen minskat jämfört med föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 712	7 923	8 717	8 152
Resultat efter finansiella poster	-160	591	1 439	1 220
Soliditet (%)	3,0	39,2	40,4	8,3

### 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	1 431	746 701	<b>798 132</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-748 000		<b>-748 000</b>
Balanseras i ny räkning		746 701	-746 701	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		160 000		<b>160 000</b>
Årets resultat			-159 840	<b>-159 840</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>160 132</b>	<b>-159 840</b>	<b>50 292</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 160 000 kr (0 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	160 132
årets förlust	-159 840
	<b>292</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	292
	<b>292</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 712 146	7 922 708
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 712 146</b>	<b>7 922 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Försäljningskostnader		-2 182 440	-3 630 282
Övriga externa kostnader		-644 894	-1 196 727
Personalkostnader	2	-955 398	-2 439 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 092	-66 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 870 824</b>	<b>-7 332 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-158 678</b>	<b>590 544</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 711	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 162</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-159 840</b>	<b>590 544</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	380 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>380 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-159 840</b>	<b>970 544</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-223 843
<b>Årets resultat</b>		<b>-159 840</b>	<b>746 701</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Franchiserättighet	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	273 664	357 868
Inventarier	5	12 588	16 476
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>286 252</b>	<b>374 344</b>

**Summa anläggningstillgångar** 286 252 374 344

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		238 112	246 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 670	51 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>296 782</b>	<b>297 287</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		393 359	749 953
Klientmedel		679 500	616 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 072 859</b>	<b>1 365 953</b>

**Summa omsättningstillgångar** 1 369 641 1 663 240

**SUMMA TILLGÅNGAR** 1 655 893 2 037 584

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		160 132	1 431
Årets resultat		-159 840	746 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>292</b>	<b>748 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 292</b>	<b>798 132</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Klientmedelsskulder		679 500	616 000
Leverantörsskulder		110 798	148 888
Skulder till koncernföretag		588 000	0
Skatteskulder		71 449	171 725
Övriga skulder		38 357	121 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 497	181 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 605 601</b>	<b>1 239 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 655 893</b>	<b>2 037 584</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.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier 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

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	3

### Not 3 Franchiserättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	421 021	0
Inköp	0	421 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>421 021</b>	<b>421 021</b>
Ingående avskrivningar	-63 153	0
Årets avskrivningar	-84 204	-63 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 357</b>	<b>-63 153</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273 664</b>	<b>357 868</b>

#### Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	593 871	574 479
Inköp	0	19 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>593 871</b>	<b>593 871</b>
Ingående avskrivningar	-577 395	-574 479
Årets avskrivningar	-3 888	-2 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-581 283</b>	<b>-577 395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 588</b>	<b>16 476</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	300 000	300 000
	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Nina Ljuhs AB	559034-8750	Huddinge

Stockholm 2024-02-16

*Nina Ljuhs*  
Nina Ljuhs  
Verkställande direktör

*Max Stendahl*  
Max Stendahl

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-16

*Marie-Louise Ebbvik*  
Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ljuhs Fastighetsförmedling AB

Org.nr 556898-7043

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ljuhs Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljuhs Fastighetsförmedling 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Ljuhs 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljuhs Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande

bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ljuhs Fastighetsförmedling 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.

### **Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2024-02-16

*Marie-Louise Ebbvik*

---

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor