

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån Nordost AB**  
559066-3448

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-09. 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:**

Patrik Andersson, Styrelseledamot  
2023-06-15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbyrån Nordost 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 förmedling av fastigheter och bostadsrätter.

Bolaget är dotterbolag till 45:an Holding AB, org.nr. 559040-2953.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har sett viss negativ ekonomisk effekt av kriget i Ukraina med stigande inflation, räntor och energipriser som följt. Bedömningen som kan göras nu är att de negativa framtida effekterna på bolaget kommer att mattas av under 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	10 157	13 458	13 411	11 971
Resultat efter finansiella poster	415	2 144	2 129	2 071
Soliditet (%)	21,5	32,0	29,0	19,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	57 349	1 556 590	<b>1 663 939</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-1 400 000	<b>-1 400 000</b>
Balanseras i ny räkning		156 590	-156 590	<b>0</b>
Årets resultat			309 621	<b>309 621</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>213 939</b>	<b>309 621</b>	<b>573 560</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	213 939
årets vinst	309 621
	<b>523 560</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	523 560
	<b>523 560</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		10 156 954	13 458 220
Övriga rörelseintäkter		3 551	31 440
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 160 505</b>	<b>13 489 660</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-1 931 433	-2 308 212
Övriga externa kostnader		-2 442 199	-3 398 977
Personalkostnader	2	-5 305 512	-5 534 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 428	-104 198
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 745 572</b>	<b>-11 346 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>414 933</b>	<b>2 143 596</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>414 719</b>	<b>2 143 596</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-150 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-150 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>414 719</b>	<b>1 993 596</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-105 098	-437 006
<b>Årets resultat</b>		<b>309 621</b>	<b>1 556 590</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer	3	100 117	166 545
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	12 000	12 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 117</b>	<b>178 545</b>

#### Summa anläggningstillgångar

112 117 178 545

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		807 066	1 044 182
Fordringar hos koncernföretag		1 435 491	1 085 491
Övriga fordringar		310 553	471 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 088	196 107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 655 198</b>	<b>2 797 436</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		82 005	1 109 565
Redovisningsmedel		1 437 363	2 206 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 519 368</b>	<b>3 315 565</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 174 566</b>	<b>6 113 001</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

4 286 683 6 291 546

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

213 939

57 349

Årets resultat

309 621

1 556 590

**Summa fritt eget kapital**

**523 560**

**1 613 939**

**Summa eget kapital**

**573 560**

**1 663 939**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

440 000

440 000

**Summa obeskattade reserver**

**440 000**

**440 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

415 494

527 559

Skulder till koncernföretag

0

7 931

Skatteskulder

0

107 241

Övriga skulder

1 769 653

2 504 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 087 976

1 039 916

**Summa kortfristiga skulder**

**3 273 123**

**4 187 607**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 286 683**

**6 291 546**

## 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:

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	9	10

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537 140	472 552
Inköp	0	64 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>537 140</b>	<b>537 140</b>
Ingående avskrivningar	-370 595	-266 397
Årets avskrivningar	-66 428	-104 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-437 023</b>	<b>-370 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 117</b>	<b>166 545</b>

### Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

Övriga materiella tillgångar avser konst, och skrivs därmed inte av.

Göteborg 2023-06-09

*Patrik Andersson*  
Patrik Andersson  
Verkställande direktör

*Anita Hansson*  
Anita Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

WeAudit Sweden AB

*Mikael Gustavsson*  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån Nordost AB

Org.nr 559066-3448

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån Nordost AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån Nordost ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån Nordost AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbyrån Nordost AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån Nordost AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt 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.



Göteborg 2023-06-09

WeAudit Sweden AB

*Mikael Gustavsson*

---

Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor

Fastighetsbyrån Nordost AB, Org.nr 559066-3448