

# ÅRSREDOVISNING

för

## A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172-0486

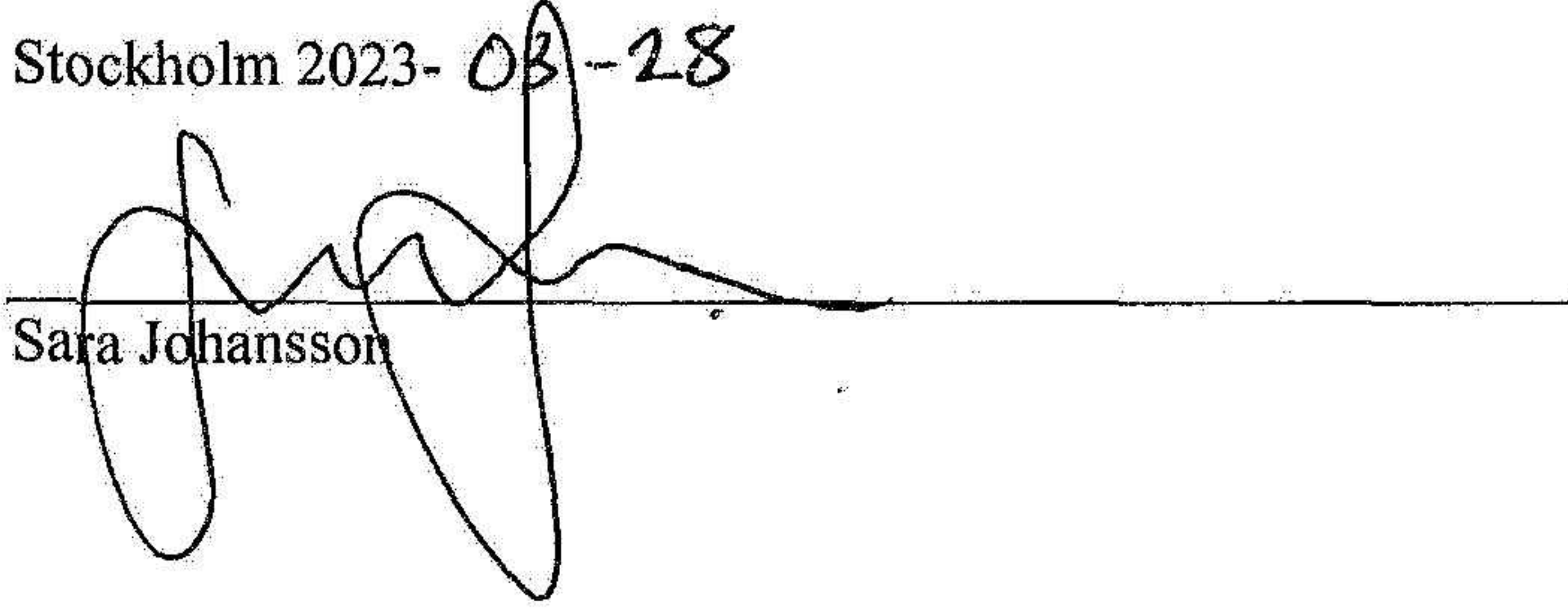
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i A.Edelman Fastighetsmäkleri AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-03-28. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-03-28

Sara Johansson



# ÅRSREDOVISNING

för

## A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172-0486

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsmäklari samt även äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Stockholm

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Alicia Edelman bedriver en verksamhet med fokus på kärnvärden så som upplevelse, slutpris och relationen till kunderna.

Under året har man stärkt sin marknadsposition, bolaget omnämns ofta i olika typer av media och har hög kundnöjdhet.

Nyrekryteringar av mäklare har varit fokus 2022, den administrativa staben har setts över.

Rekrytering sker ofta genom lärande i arbete, dvs studenter varvas in i verksamheten under studietiden.

Årsskiftet 2021/2022 stod bolagets "flag ship store" färdigrenoverad och klar för inflyttning.

En lokal som stärker varumärkets strategi.

Verksamheten bedrivs likt tidigare år även i en partnerkonstruktion.

Årsskiftet 2022/2023 kommer även varumärket att bedrivas via franchiseavtal.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	15 291 436	20 134 328	24 836 577	11 294 970
Resultat efter finansiella poster	-322 806	2 228 753	5 670 391	1 895 905
Soliditet (%)	30,50	26,94	25,41	16,60

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Årets insättning av aktiekapital	50 000	1 279 396	1 683 995	2 963 391
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		1 683 995	-1 683 995	0
Årets resultat			22 305	22 305
Belopp vid årets utgång	50 000	2 963 391	22 305	2 985 696

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 963 391
Årets resultat	22 305
	<u>2 985 696</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	2 985 696
	<u>2 985 696</u>

# A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr: 559172-0486

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023033018610

**A.Edelman Fastighetsmäkleri AB**

Org.nr. 559172-0486

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		15 291 436	20 134 328
Övriga rörelseintäkter		<u>5 533 641</u>	<u>3 560 190</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		20 825 077	23 694 518
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 191 176	-8 460 354
Personalkostnader	2	-10 266 744	-12 842 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-629 107</u>	<u>-148 080</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-21 087 027	-21 451 001
<b>Rörelseresultat</b>		-261 950	2 243 517
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-60 856</u>	<u>-14 764</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-60 856	-14 764
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-322 806	2 228 753
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>450 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		450 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		127 194	2 228 753
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-104 889	-544 758
<b>Årets resultat</b>		<u>22 305</u>	<u>1 683 995</u>

2023033018611

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar**

**Immateriella anläggningstillgångar**

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

3

0

0

Hyresrätter och liknande rättigheter

4

515 477

542 729

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

515 477

542 729

**Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 177 984

1 547 053

Förbättringsutgifter på annans fastighet

6

4 099 673

4 064 119

**Summa materiella anläggningstillgångar**

5 277 657

5 611 172

**Summa anläggningstillgångar**

5 793 134

6 153 901

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 676 951

319 458

Övriga fordringar

486 283

101 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 240 453

1 170 526

**Summa kortfristiga fordringar**

3 403 687

1 591 403

**Kassa och bank**

Kassa och bank

558 681

3 366 311

Redovisningsmedel

2 798 699

4 343 500

**Summa kassa och bank**

3 357 380

7 709 811

**Summa omsättningstillgångar**

6 761 067

9 301 214

**SUMMA TILLGÅNGAR**

12 554 201

15 455 115

2023033018612

**A.Edelman Fastighetsmäkleri AB**

Org.nr. 559172-0486

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 963 391

1 279 396

Årets resultat

22 305

1 683 995

**Summa fritt eget kapital**

2 985 696

2 963 391

**Summa eget kapital**

3 035 696

3 013 391

**Obeskattade reserver**

Övriga obeskattade reserver

1 000 000

1 450 000

**Summa obeskattade reserver**

1 000 000

1 450 000

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

2 000 000

2 000 000

**Summa långfristiga skulder**

2 000 000

2 000 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

799 200

1 200 000

Leverantörsskulder

1 322 310

1 459 781

Skatteskulder

0

675 982

Övriga skulder

3 919 599

4 768 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

477 396

887 789

**Summa kortfristiga skulder**

6 518 505

8 991 724

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 554 201

15 455 115

2023033018613

# A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172-0486

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Immateriella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Hemsida

Antal år

3

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Lokal samt fastighetsförbättringar  
Inventarier  
Teknik, dator mm

Antal år

20

5

3

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Medelantal anställda

2022

2021

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

16,00

16,00

### Noter till balansräkningen

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

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

150 000

150 000

Utgående anskaffningsvärden

150 000

150 000

Ingående avskrivningar

-150 000

-112 509

Årets avskrivningar

0

-37 491

Utgående avskrivningar

-150 000

-150 000

Redovisat värde

0

0

#### Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

545 000

545 000

Utgående anskaffningsvärden

545 000

545 000

Ingående avskrivningar

-2 271

0

Årets avskrivningar

-27 252

-2 271

Utgående avskrivningar

-29 523

-2 271

Redovisat värde

515 477

542 729

Hyresrätten tas först i bruk under december 2021.

2023033018614

# A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172-0486

## NOTER

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 734 997	302 819
Inköp	0	1 432 178
Försäljningar/utrangeringar	20 399	0
Utgående anskaffningsvärden	1 755 396	1 734 997
Ingående avskrivningar	-187 944	-96 631
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	-17 744
Årets avskrivningar	-389 468	-73 569
Utgående avskrivningar	-577 412	-187 944
Redovisat värde	1 177 984	1 547 053

<b>Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 081 124	237 301
Inköp	0	3 843 823
Försäljningar/utrangeringar	247 941	0
Utgående anskaffningsvärden	4 329 065	4 081 124
Ingående avskrivningar	-17 005	0
Årets avskrivningar	-212 387	-17 005
Utgående avskrivningar	-229 392	-17 005
Redovisat värde	4 099 673	4 064 119

<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 000 000	2 000 000

## Övriga noter

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172-0486

## NOTER

Stockholm

Fredrik Flodin

Marcus Ljungdahl

Gisela Bruem Cedergren extern  
VD

Sara Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023.

Grant Thornton Sweden AB

Marianne Grull  
Auktoriserad revisor

2023033018617



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.03.2023 14:19

SENT BY OWNER:  
William Blücher Melin • 27.03.2023 17:11

DOCUMENT ID:  
S1xxBMNyW3

ENVELOPE ID:  
ryxBGVybh-S1xxBMNyW3

DOCUMENT NAME:  
A. Edelman Fastighetsmäkleri AB ÅR 2022.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lennart Peter Marcus Ljungdahl marcus.ljungdahl@aliciaedelman.se	Signed Authenticated	27.03.2023 17:22 27.03.2023 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/11) IP: 94.234.99.120
Jonas Fredrik Flodin fredrik.flodin@aliciaedelman.se	Signed Authenticated	27.03.2023 17:26 27.03.2023 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/01) IP: 94.234.119.130
Sara Louise Johansson sara.johansson@aliciaedelman.se	Signed Authenticated	28.03.2023 09:35 28.03.2023 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/28) IP: 217.115.59.50
Eva Gisela Bruem Cedergren gisela.bruem.cedergren@aliciaedelman.se	Signed Authenticated	28.03.2023 11:00 28.03.2023 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/29) IP: 194.132.208.65
Marianne Elisabeth Grull marianne.grull@se.gt.com	Signed Authenticated	28.03.2023 14:19 28.03.2023 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/29) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i A.Edelman Fastighetsmäkleri AB

Org.nr. 559172 - 0486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för A.Edelman Fastighetsmäkleri AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av A.Edelman Fastighetsmäkleri ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 A.Edelman Fastighetsmäkleri AB enligt god revisorsed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 A.Edelman Fastighetsmäkleri AB för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till A.Edelman Fastighetsmäkleri AB enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Marianne Grull  
Auktoriserad revisor

Kopia  
överensstämmer  
mot original  
  
Linda Olsson  
0707820062

# Verification

Transaction ID Bk4-8HI-n-HyHWISZn  
Document Revisionsberättelse A.Edelman Fastighetsmäklari AB 2022-01-01-2022-12-31.pdf  
Pages 2  
Sent by William Blücher Melin

2023051105927

## Signing parties

Marianne Grull marianne.grull@se.gt.com Action: Sign Method: Swedish BankID

## Activity log

E-mail invitation sent to marianne.grull@se.gt.com  
2023-03-28 12:49:27 CEST,

Clicked invitation link Marianne Grull  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36  
Edg/111.0.1661.54,2023-03-28 14:02:24 CEST,IP address: 88.131.44.131

E-mail invitation sent to marianne.grull@se.gt.com  
2023-03-28 14:08:12 CEST,

E-mail invitation sent to marianne.grull@se.gt.com  
2023-03-28 14:08:50 CEST,

Document signed by Marianne Elisabeth Grull  
SSN 196609291205  
Birth date: 1966/09/29,2023-03-28 14:09:10 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

