

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån i Lund AB**  
556731-3969

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbyrån i Lund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Årsstämman hölls den 19 juni 2023.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lund 2023-06-19

Alexandra Ernberg



**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån i Lund AB**  
556731-3969  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Fastighetsbyrån i Lund 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

Företaget bedriver förmedling av fastigheter och bostadsrätter under varumärket Fastighetsbyrån.

Företaget har sitt säte i Lund.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterdyningar av bland annat Covid-19 samt oroligheterna i omvärlden samt höjda räntor påverkade marknaden stort under senare halvan av året vilket visar sig på resultatet. Många kunder var avvaktande för att se hur marknaden skulle utveckla sig. Sommaren 2022 började bostadsmarknaden bromsa in. Det i sin tur har inneburit längre processer och lägre arvoden än tidigare. Under hösten och vinter 2022 var marknaden fortfarande väldigt avvaktande. Omvärld, ränteläge och allmän oro påverkar vår marknad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 596	32 427	29 964	29 056
Resultat efter finansiella poster	-2 260	4 391	2 375	3 962
Soliditet (%)	6	17	22	20

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 923	3 451 690	3 563 613
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning		3 451 690	-3 451 690	0
Erhållna aktieägartillskott		2 520 000		2 520 000
Årets resultat			-2 259 517	-2 259 517
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 983 613</b>	<b>-2 259 517</b>	<b>824 096</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 520 000 kr (0 kr).

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 983 613
årets förlust	-2 259 517
	<b>724 096</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	724 096
	<b>724 096</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		19 595 937	32 426 564
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>19 595 937</b>	<b>32 426 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-4 206 690	-5 513 979
Övriga externa kostnader		-5 758 355	-5 759 148
Personalkostnader	2	-11 664 763	-16 528 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 533	-233 858
Övriga rörelsekostnader		-40	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 869 381</b>	<b>-28 035 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 273 444</b>	<b>4 391 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 046	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119	-130
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>13 927</b>	<b>-130</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 259 517</b>	<b>4 390 961</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 259 517</b>	<b>4 390 961</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-939 271
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 259 517</b>	<b>3 451 690</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	10 000	20 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>20 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	362 752	521 346
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>362 752</b>	<b>521 346</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>372 752</b>	<b>541 346</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 320 800	3 346 870
Övriga fordringar		520 599	295 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		886 762	798 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 728 161</b>	<b>4 441 335</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 342 639	8 880 347
Redovisningsmedel		7 114 348	7 477 222
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 456 987</b>	<b>16 357 569</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 185 148</b>	<b>20 798 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 557 900</b>	<b>21 340 250</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

2 983 613

11 923

Årets resultat

-2 259 517

3 451 690

**Summa fritt eget kapital**

**724 096**

**3 463 613**

**Summa eget kapital**

**824 096**

**3 563 613**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 101 858

1 359 332

Skatteskulder

149 243

255 456

Övriga skulder

8 377 445

11 990 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 105 258

4 171 195

**Summa kortfristiga skulder**

**12 733 804**

**17 776 637**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 557 900**

**21 340 250**

2025070553102

## 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.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Goodwill	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	17	19

### Not 3 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050 000	2 050 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 050 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 030 000	-2 020 000
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 040 000</b>	<b>-2 030 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>

Bolaget tillämpar en avskrivningsperiod på 10 år för sin goodwill. Bolaget anser att detta är en lämplig avskrivningsperiod med hänsyn till det värde som ligger i ett inarbetat varumärke, i detta fall Fastighetsbyrån.

2023070553104

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 554 635	1 554 635
Inköp	70 939	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 625 574</b>	<b>1 554 635</b>
Ingående avskrivningar	-1 033 289	-809 431
Årets avskrivningar	-229 533	-223 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 262 822</b>	<b>-1 033 289</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>362 752</b>	<b>521 346</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	1 100 000	1 100 000
	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

Lund

Datum enligt den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Johanna Nyström  
Ordförande

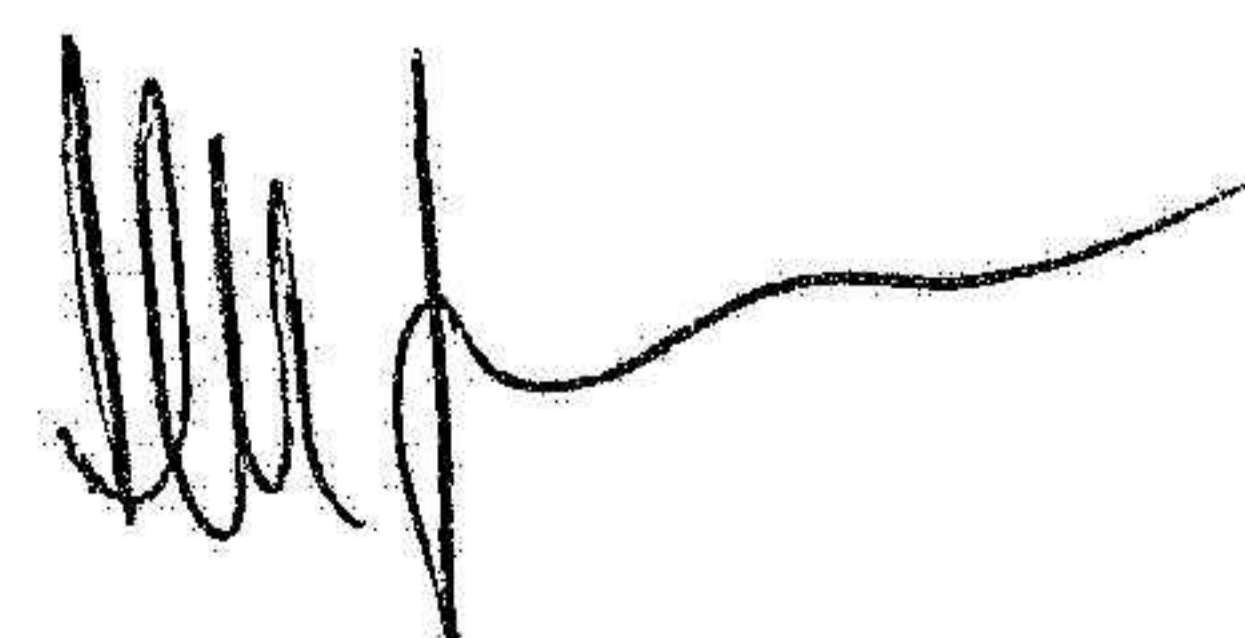
Alexandra Ernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mazars AB

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Johanna Emma Viktoria Nyström

Ordförande

Serienummer: 19760311xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-06-15 10:02:05 UTC



## Fanny Alexandra Emelie Ernberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19790209xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-17 13:48:39 UTC



## HELENE SJÖSTRÖM

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-06-18 08:56:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån i Lund AB  
Org. nr 556731-3969

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån i Lund AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån i Lund AB:s 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 Fastighetsbyrån i Lund AB enligt god revisorssed 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 på 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 på 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsbyrån i Lund 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 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 Fastighetsbyrån i Lund AB enligt god revisors 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 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

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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehåller och alla datum i detta dokumentet."

**HELENE SJÖSTRÖM**

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-06-18 08:54:55 UTC



2023070535108

Penneo dokumentnyckel: UDEZK-X8WLI-PJAN7-UB65W-KDXUD-SBYEW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>