Års- och hållbarhets-redovisning

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetssnabben AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2023-07-10

Malin Gustafsson

Fastighetssnabben 2022

Års- och hållbarhets-redovisning

20230711#02076

Vision

Fastighetssnabben skapar den mest lönsamma dagen
för sina kunder och medarbetare.

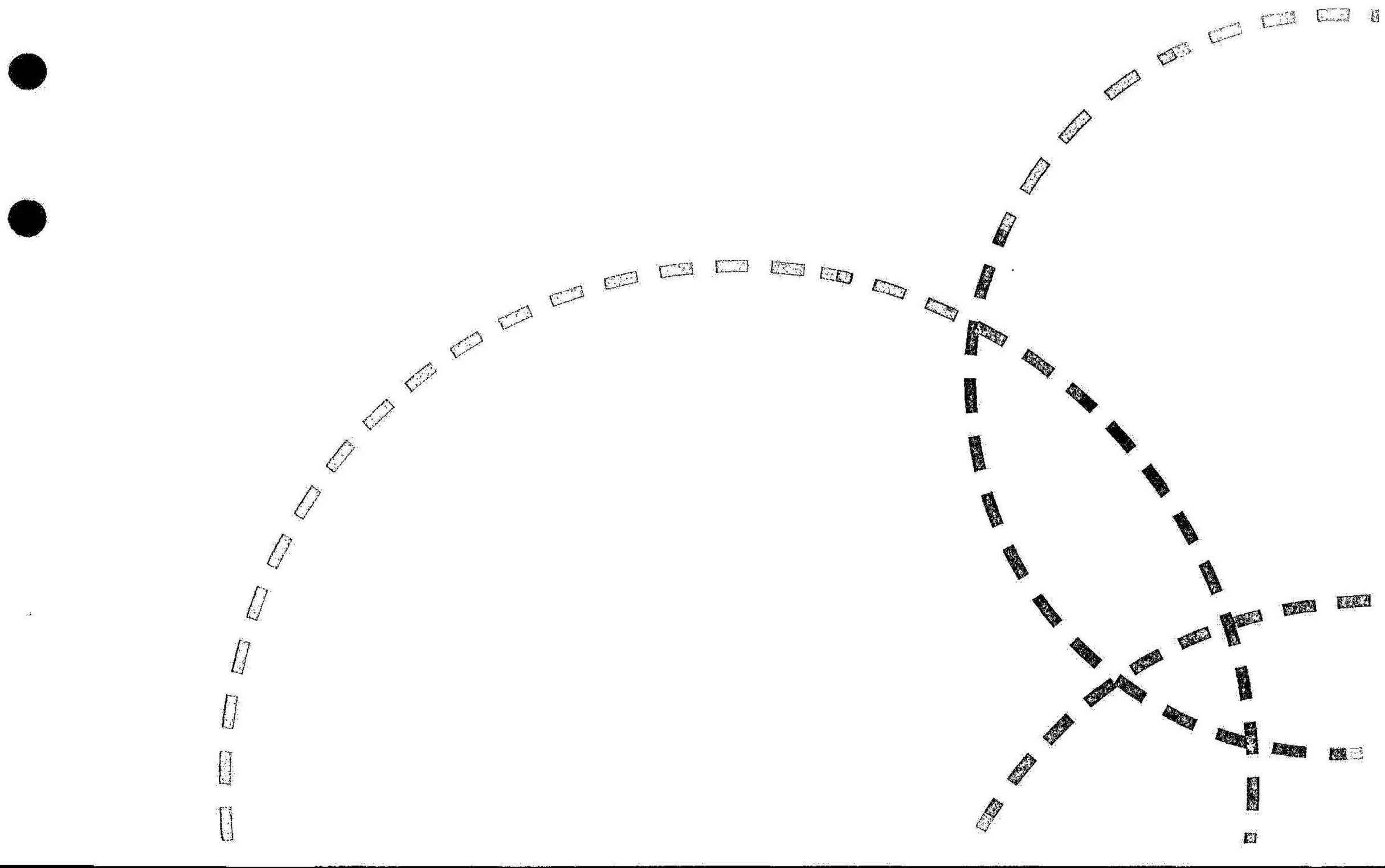
Värdegrund

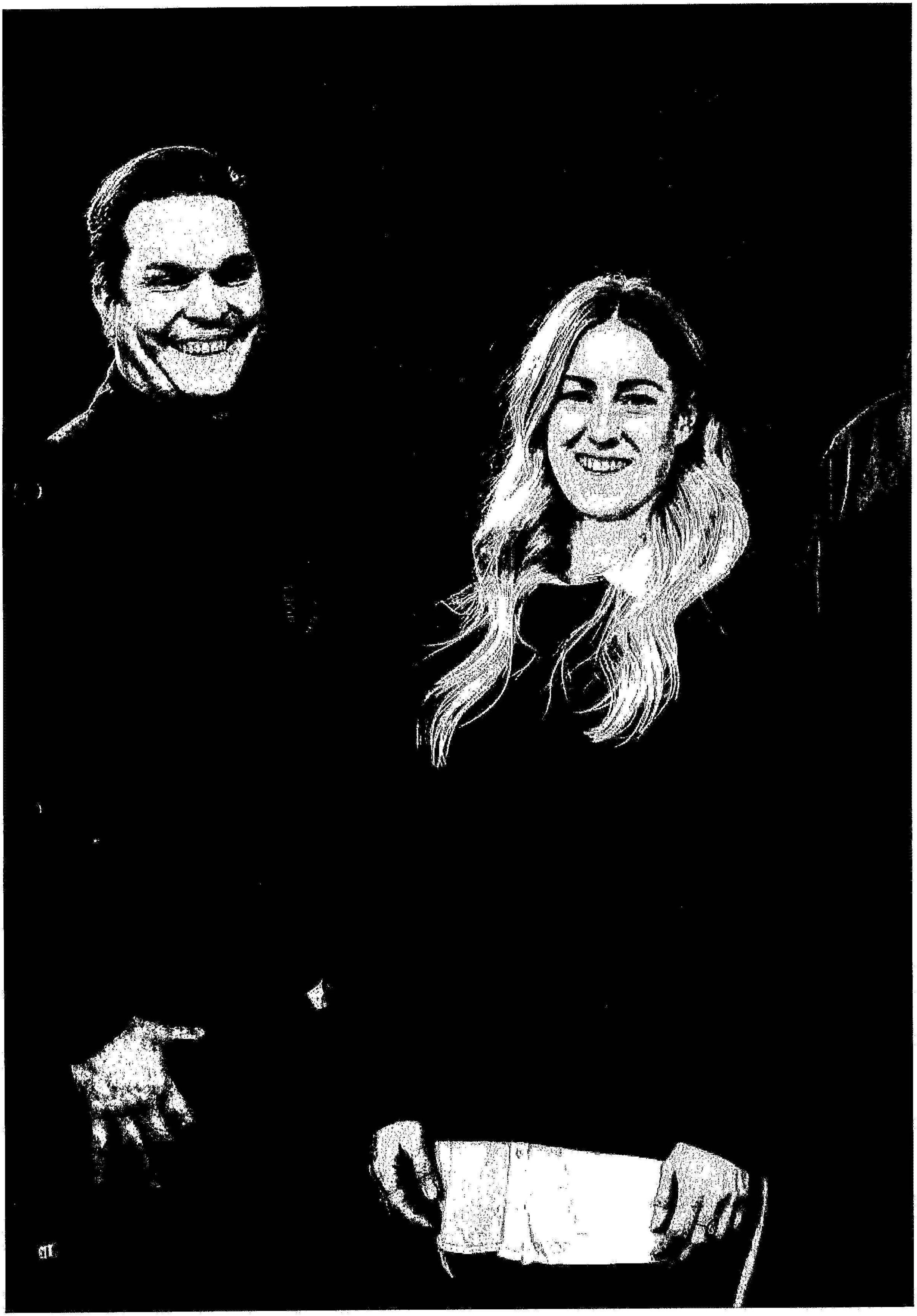
Med tradition, engagemang och nyfikenhet, våra kärnvärden, tar vi hand om alla förvaltande »måsten«. Vi driver utvecklingsprocesser, föreslår förbättringar, effektiviseringar och ger kunderna mer tid och ökat spelutrymme för det allra viktigaste – sina affärer!

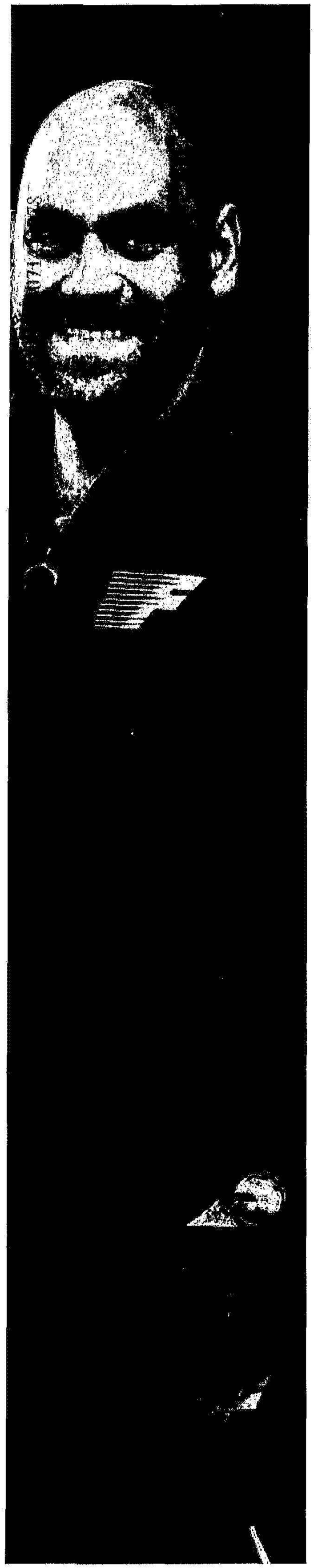
Vår affärsidé

Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att
optimera fastighetsekonomin.

I över 40 år har vi förvaltat och utvecklat fastigheter, och de fastighetsägare som valt att sysselsätta oss vet att det lönar sig.







Innehåll

Hållbarhet under 30 år 6
Fastighetssnabben i siffror 8
Viktiga händelser 2022 9
VD har ordet 10

Vi och vår omvärld 12
Övergripande hållbarhetsperspektiv 12
Hållbart företagande 13
Strategi och värdeskapande 15

Intressentdialog och väsentlighetsanalys 16
Hållbarhet integrerad i mål och strategi **17**
Fastighetssnabbens mål 17
Företagets mål kopplat till FN:s globala mål och våra väsentliga frågor 18
Säker arbetsmiljö **19**
Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap 19
FS Akademin 19
Mångfald, jämlikhet och allas lika värde 20
Ett bättre Gävle – det börjar med dig 20
Energioptimering åt våra kunder **21**
GiveWatts 21
Tydliga hållbarhetskrav på leverantörer/entreprenörer **23**
Leverantörskedja 23
Trygga miljöer och säkra fastigheter **23**
Fastighetsägaransvar 23
Växthusgasutsläpp **24**

Bolags- och hållbarhetsstyrning 26
Finansiering 26
Riskhantering 26
Styrelse 28
Styrelsens sammansättning 28
Ledande befattningshavare 28

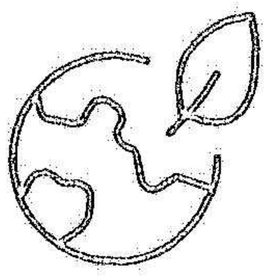
Årsredovisning 29
Resultaträkning 31
Balansräkning 32
Kassaflödesanalys 34
Noter 35
Revisionsberättelse 43
Hållbarhetsnoter 46
GRI-index 50

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2022

Fastighetssnabben Holding AB (556765-4784) presenterar sin hållbarhetsredovisning för 2022. Den täcker alla enheter som ingår i koncernredovisningen och speglar vår utveckling under perioden 1 januari–31 december 2022. Verksamheten i bolaget sker i Fastighetssnabben AB (556197-7033). Vi gör vår tredje hållbarhetsredovisning upprättad enligt GRI-standard, nivå Core. Den här rapporten är gjord enlighet med GRI Foundation 2016. Vi kommer gå över till GRI Foundation 2021 för räkenskapsåret 2023. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen är reviderad och omfattar sidorna 29–42. Hållbarhetsredovisningen, som har granskats av bolagets revisorer enligt FAR:s uttalande RevR 12, vilket framgår av revisionsberättelsen och sidhänvisningar i GRI-index sidorna 50–51. Om du har frågor om hållbarhetsrapporten, kontakta Malin Gustafsson, malin.gustafsson@fastighetssnabben.se.

20230714020079

Hållbarhet under 30 år



1989
Vi börjar arbeta aktivt med energioptimering, som idag är en stor del av vårt hållbarhetsarbete.

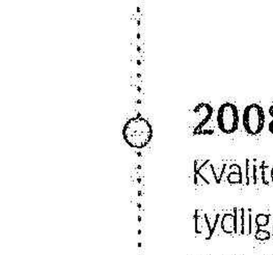
2000
Vi skapar Arbetsplatspärmen. Ska vi utvecklas och växa likformigt med jämn kvalitet så måste vi veta hur vi ska arbeta. I början handlade mycket om personalfrågor, det vi idag inkluderar i begreppet Social hållbarhet.

2001
Vi inför ServiceReda där vi var tidigt ute med att digitalisera arbetsorderflöden för att säkerställa kvalitet till våra kunder.

2002
Energiuppföljning av våra kunders fastigheter digitaliseras i systemet EnergiReda.

2003
Skanning av leverantörsfakturor minskar pappershantering, postgång och tid.

2004
Rookieutbildning så att nya medarbetare utbildas i företagets värdegrund, rutiner och arbetssätt.



2005
Affärsidén som vi haft sedan 1989 får ord: "Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att optimera fastighetsekonomin".

2007
Kvalitetscertifiering enligt ISO 9001, för att få en tydligare struktur och uppföljning på vårt kvalitetsarbete och bli mer konkurrenskraftiga på marknaden.

2008
Kvalitetscertifiering enligt ISO 14001, för att få en tydligare struktur och uppföljning på vårt arbete kring miljö och miljöpåverkan som dessutom stärkte konkurrenskraften på marknaden.

2018
HR-systemet SYMPA införs för att få en bra struktur och dokumentation kring alla anställda, anställningsvillkor, utbildningar och utveckling. Allt samlat på ett och samma ställe.

20230714020800

2012
Vi börjar stötta organisationen GIVEWATTS i Kenya där familjer på landsbygden får tillgång till rent ljus genom solcellsdrivna lampor. Vår årliga gåva bidrar till flera av FNs globala mål.

2012
HR-hjulet införs, en cykel som beskriver hur vi under året systematiskt arbetar med vår personal.

2013
FS-akademin skapas, för att säkerställa kompetensen och ge personal möjlighet till utveckling.

2015
Digital positionering av servicefordon för effektivisering av logistik kring våra transporter.

2016
Tydliga strategier kring hållbarhet skapas, bland annat kopplat till vår inköpsverksamhet. Resepolicy antas.

2017
Arbetsmiljöcertifiering enligt ISO 45001, för en tydligare struktur och uppföljning kring vårt arbetsmiljöarbete.

2020
Systemet SaveUp införs för energiuppföljning, analys och rapporter. Företagets energiorganisation utvecklas och omarbetas.

2021
Hållbarhetsredovisning görs enligt GRI:s riktlinjer. GRI (Global Reporting Initiative) är en internationell standard som borgar för relevant, tillförlitlig och transparent redovisning.

2022
Redovisade minskade växthusgasutsläpp med 21% (i scope 1 och 2, jmf m basår 2020). Arbetade med att ytterligare integrera hållbarhet som en naturlig del av mål och strategier och i den löpande verksamheten.

20230714020811

▷ **GRI 102-3, 102-4, 102-6, 102-7, 102-8**

Fastighetssnabben i siffror

Omsättning 2022:

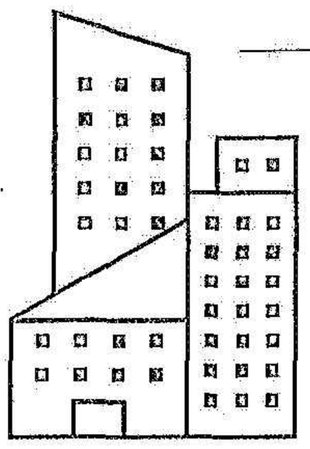
495 MSEK

Antal anställda:

300

Servicefordon:

206



Antal förvaltade fastigheter:

2 900

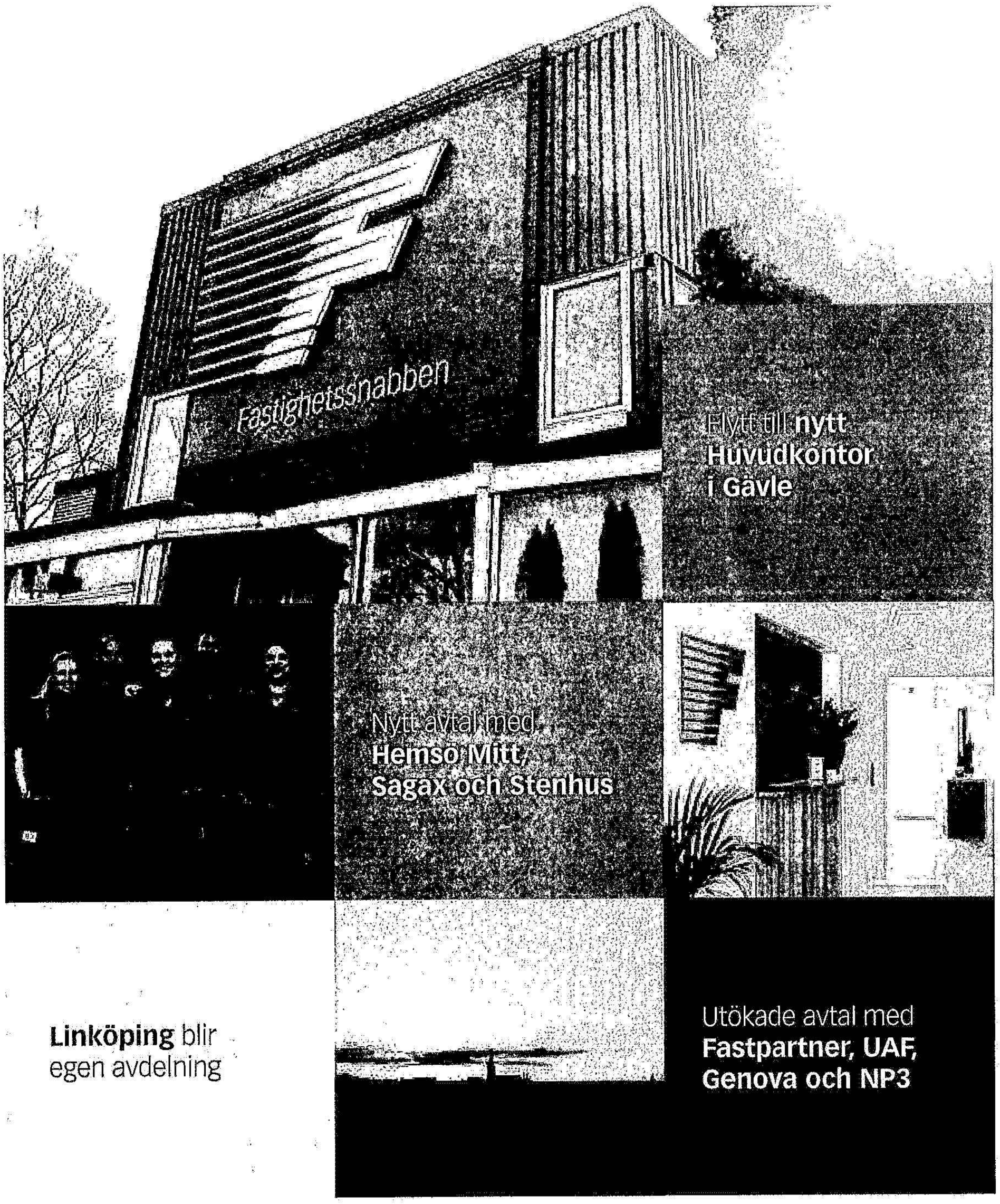
Platskontor

27 orter

Huvudkontoret ligger i Gävle och vi har platskontor i Luleå, Gällivare, Kiruna, Umeå, Skellefteå, Sundsvall, Härnösand, Söderhamn, Hudiksvall, Borlänge, Östersund, Uppsala, Stockholm, Norrköping, Linköping, Västerås, Eskilstuna, Enköping, Örebro, Karlstad, Visby, Växjö, Göteborg, Uddevalla, Borås och Lysekil.

20230714020082

Viktiga händelser 2022



Linköping blir egen avdelning

20230714020083

▶ **GRI 102-14**

VD har ordet

Långsiktigt arbete gör att vi står stadigt
När jag skriver det här har Brynäs Hockey nyss ramlat ur högsta serien i ishockey för första gången på 63 år. Det påverkar givetvis hela Gävle där Fastighetssnabben har sitt huvudkontor. Det är på sitt sätt en nyttig väckarklocka. För alla! Som förening eller företag kan man aldrig luta sig mot gamla meriter. Det är charmen med både idrott och företagande.

Fastighetssnabben har funnits i lite drygt fyrtio år nu och vi kan efter ännu ett år, 2022, konstatera att vi fortsätter att växa och utvecklas. Vårt ekonomiska resultat det så turbulenta året 2022 var stabilt. Det känns bra! Bra känns det också att vi nu i ett år haft verksamhet i Västra Sverige och att etableringen där börjar få fäste. En del av vårt framgångsrecept är den långsiktighet som präglat vårt företag sedan start.

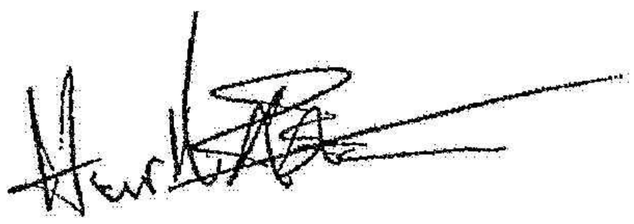
Just nu är det långsiktiga tänket kanske viktigare än någonsin. Nu räcker inte gamla meriter. Räntehöjningar, höga elpriser, krig, energibrist och materialbrist skapar en osäkerhet för både privatpersoner och företag. Jag vet att många företag står inför ekonomiska problem och några kanske tyvärr tvingas gå i konkurs. I sådana tider är det skönt att känna att vi på Fastighetssnabben står stadigt och har kraften att vända utmaningar till möjligheter.

Hållbarhet lokalt och globalt
Vi har också kraften, och viljan, att bidra till ett bättre samhälle. Vårt hållbarhetsarbete tog fart långt innan ordet började användas. En viktig del i vår verksamhet har ju hela tiden varit att hjälpa kunder att spara energi och hitta smarta lösningar.

Hållbarhet handlar även om att bidra till ett hållbart samhälle på alla sätt. Vi samarbetar med Gefle IF Fotboll i klubbens sociala hållbarhetsprogram Ett bättre Gävle som en del i vårt stora sociala engagemang. Där ser vi tydligt hur ett långsiktigt engagemang tillsammans med andra aktörer gör skillnad lokalt i den stad där vårt företag grundades. Vi har kontor över hela landet numera och de är alla på olika sätt engagerade i sina lokalområden.

Men vi lyfter också blicken. Vi samarbetar med GiveWatts som distribuerar solenergilampor och energieffektiva spisar i Kenya och Tanzania. Ett primärt syfte är att underlätta barnens läxläsning och förbättra studieresultat. Att vi från lilla Gävle i Sverige kan bidra till att göra skillnad även globalt känns bra i hjärtat – och självklart.

Hållbarhetsarbete är på allvar för oss. Varje dag, vecka, månad och år, vi tänker stanna kvar i högsta serien!



Henrik Åström
VD Fastighetssnabben

20230714020084

20230714020085

Vi och vår omvärld

Övergripande hållbarhets-perspektiv

Räntehöjningar, höga elpriser, krig och ofred, energi- och materialbrist... Vi ser många orosmoln och osäkerheter i vår horisont som kommer att slå hårt mot många människor och företag. Det kan vara lätt att känna missmod, men för Fastighetssnabben, som är noden mellan fastighetsägare och deras hyresgäster, blir det tydligt att den långsiktighet som präglat vårt företag sedan start verkligen lönar sig. Vi står stadiga och har kraften att vända utmaningar till möjligheter.

Hos våra kunder

Fastighetsbranschen har 30 års högkonjunktur i ryggen. Många har aldrig upplevt ekonomisk svårighet och är vana vid att fastigheterna stadigt ökar i värde. Det är inte självklart längre, men vi kan hjälpa till att kompensera den bristen genom att arbeta med att sänka våra kunders driftskostnader. Vi har ägnat oss åt det ända sedan starten, men vi tror att det kommer att bli större fokus på det framöver. För att dra nytta av det behöver vi få kunderna att förstå värdet av vårt erbjudande med tydlig kommunikation.

En annan fråga är vad ökade räntor kommer att betyda för våra kunder. Återigen, sänkta driftskostnader bör vara eftertraktansvärt.

Vi behöver utforska hur ny teknik kan hjälpa våra kunder att minska sin klimatpåverkan, och samtidigt förstå hur kalkylen för digitalisering ser ut – det måste löna sig för våra kunder att investera. Många företag prioriterar ekonomi före hållbarhet idag, men lagar och regler gör att omställningstakten ökar.

En förändrad spelplan

Även våra konkurrenter riskerar att hamna i ekonomiska svårigheter. Det kommer att förändra vår spelplan, vilket vi står rustade för. Spelplanen kan ändras även på andra sätt. Vi har sett en ökad globalisering under lång tid, men idag pratar allt fler politiker och näringsliv mer om regionalisering. Det kan betyda fler fastigheter att förvalta, vilket är en klar fördel för oss.

En annan förändring vi ser är behovet av en väl dokumenterad förvaltning samt att kunna hantera säkerhetsklassad information. Våra kunder ser alltmer värdet av att ha ordning och reda på förvaltningen när såväl hyresgäster som finansiärer ställer allt högre krav på rapportering kopplat till ESG. Vi ansvarar för många byggnader som kräver hög säkerhet, så kallade skyddsobjekt. Kraven för dessa byggnader blir allt strängare, vilket vi har lång erfarenhet av att hantera. Här finns en potential för oss att bidra till ett säkrare samhälle och hjälpa våra kunder och verksamheterna.

Hållbara leverantörskedjor

De globala försörjningskedjorna hackar och kraven på kontroll av sina leverantörer ökar. När EU:s krav på ökad självförsörjning och due diligence med avseende på mänskliga rättigheter och miljö slår igenom ökar vårt ansvar. Vi behöver ha koll på om det förekommer svart arbetskraft, tvångsarbete eller miljöförstöring hos leverantörerna, samtidigt som vi vet att nio av tio leverantörer av IT-lösningar finns i det så kallade Shanghai-klustret, där insynen generellt är låg. Vi behöver förhålla oss till den situationen och eventuellt söka alternativ. Det kan innebära att vi inte kan köpa vissa produkter som vi är vana vid idag. Fastighetssnabben har många leverantörer, vilket kan vara en risk, men också en möjlighet. Vi behöver kontinuerligt se över vår leverantörskedja.

Klimatförändringar och den biologiska mångfalden

Klimatförändringarna ställer till det med stormar, översvämningar och torka i hela världen; nu börjar även vi se konsekvenserna. Det är en klar fördel för oss att vi har kommit igång med vårt hållbarhetsarbete – vi ligger i framkant.

Vårt erbjudande fungerar alldeles utmärkt i en förändrad värld, men vi behöver vara beredda på att säsongerna ändras och nya kompetenser krävs. Vi vill exempelvis förstå det här med biologisk mångfald och jobba för att öka den där det är möjligt, men det kan också finnas en konflikt här: att strunta i att klippa gräset kan öka den biologiska mångfalden, men samtidigt minska intäkterna för Fastighetssnabben. Tänk om det är biodlare vi behöver i framtiden, istället för människor som klipper gräs?

Rekrytering och ökade klyftor

Även andra roller förändras. Digitaliseringen ställer nya krav på våra människor, samtidigt som det är en möjlighet för oss. I takt med att både kunder och leverantörer börjar använda fler appar och system måste vi lära oss att hantera dem.

Samtidigt ser vi, precis som i de flesta andra branscher, svårigheter att rekrytera kompentens, inte minst tekniker. Samtidigt är det många som står utanför arbetsmarknaden idag; klyftorna ökar i samhället. Vi

20230711402086

vill kunna erbjuda arbetstillfällen till en bredare grupp i samhället. Vi är bland annat med i Ett bättre Gävle, vilket är ett sätt att bidra, men vi kan göra mer. Ett av våra mål är att alla avdelningar ska ha minst en praktikant per år.

I värsta fall kan vi få ett samhälle där människor inte har råd att betala sina hyror och elkostnader, där kriminaliteten ökar och våra nära står i kön till Matakuten. Vad betyder det för oss?

Hållbart företagande

▷ GRI 102-3, 102-6

Fastighetssnabben AB har bedrivit verksamhet sedan 1978 och erbjuder idag ett brett utbud av tjänster inom fastighetsförvaltning med allt från drift, underhåll, hyresadministration, redovisning, bokslut till energianalys och optimering. Företaget bedriver verksamhet i hela Sverige, från Kiruna i norr till Växjö i söder med huvudkontor i Gävle. Bolagets säte är Gävle.

Företaget är värdegrundsstyrt med väl inarbetade kärnvärden som genomsyrar och är stommen i hela verksamheten.

Med tradition, engagemang och nyfikenhet, våra kärnvärden, tar vi hand om alla förvaltande »måsten«. Vi driver utvecklingsprocesser, föreslår förbättringar, effektiviseringar och ger kunderna mer tid och ökat spelutrymme för det allra viktigaste – sina affärer!

Tradition

Vi har under 40 år lärt oss att förstå kundernas behov och självklara förväntningar av trygga, personliga och kvalitativa leveranser. Det handlar om en relation mellan företaget och kunden som hela tiden ska vårdas och utvecklas utifrån efterfrågade behov och önskemål. Det kräver att vi alltid finns nära kunden och att vi är flexibla, strukturerade och effektiva.

20230714020087

Nyfikenhet
Dagens konkurrensfördelar är lika med morgondagens konkurrensförutsättningar. Vi strävar alltid efter att bli lite bättre. Ifrågasätta det vi gör – kan vi göra det lite enklare eller mer effektivt? Vi driver utvecklingen och ska alltid vara bättre än våra konkurrenter.

Engagemang
Våra kunder ska kunna förvänta sig att alla på Fastighetssnabben brinner för sitt uppdrag. Ett stort engagemang hos varje enskild medarbetare är en förutsättning för att vi ska lyckas. Vi ska vara en bra arbetsgivare som har en bra personalpolitik.

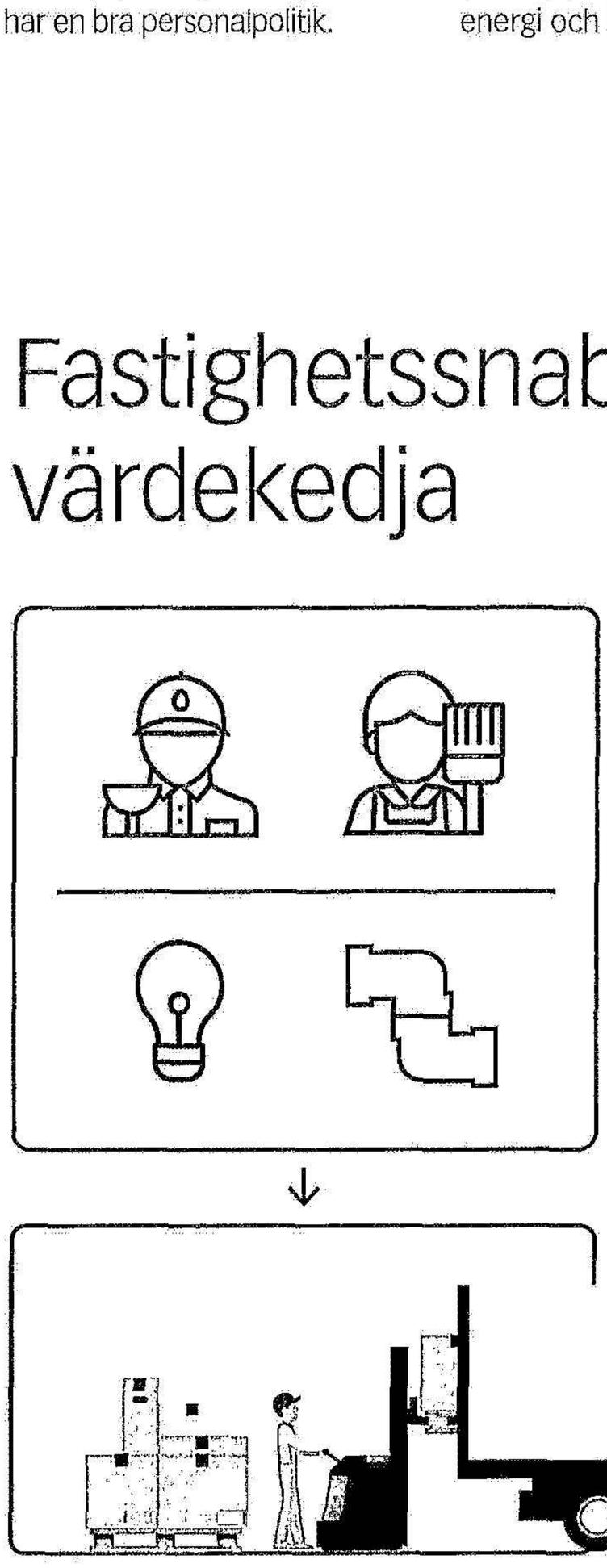
Fastighetssnabben har under många år bedrivit ett aktivt hållbarhetsarbete. Redan 1989 började arbetet med att framgångsrikt optimera våra kunders energiförbrukning. Genom åren har stora framsteg gjorts framför allt genom omfattande energibesparingar i fastigheter vi sköter om. Energiuppföljning, analys och optimering av energiförbrukningar i fastigheter vi sköter om har ofta lett till energibesparingar på mellan 20 och 40 %. Utveckling av vårt energiuppföljningssystem SaveUp gör det möjligt att få en bra styrning av den del av vårt hållbarhetsarbete som rör energi och klimat.

All personal i företaget har en grundläggande utbildning i företagets hållbarhetsarbete och utbildning av nyanställd personal sker kontinuerligt.

Under 2020 intensifierades arbetet och organisation, processer och arbetssätt tydliggjordes för att säkerställa att hållbarhetsarbetet nu är integrerat i hela affärsprocessen. För 2020 gjorde också Fastighetssnabben sin första Hållbarhetsredovisning enligt GRI-standard, nivå Core.

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy och våra långsiktiga övergripande

Fastighetssnabbens värdekedja



20230714020088

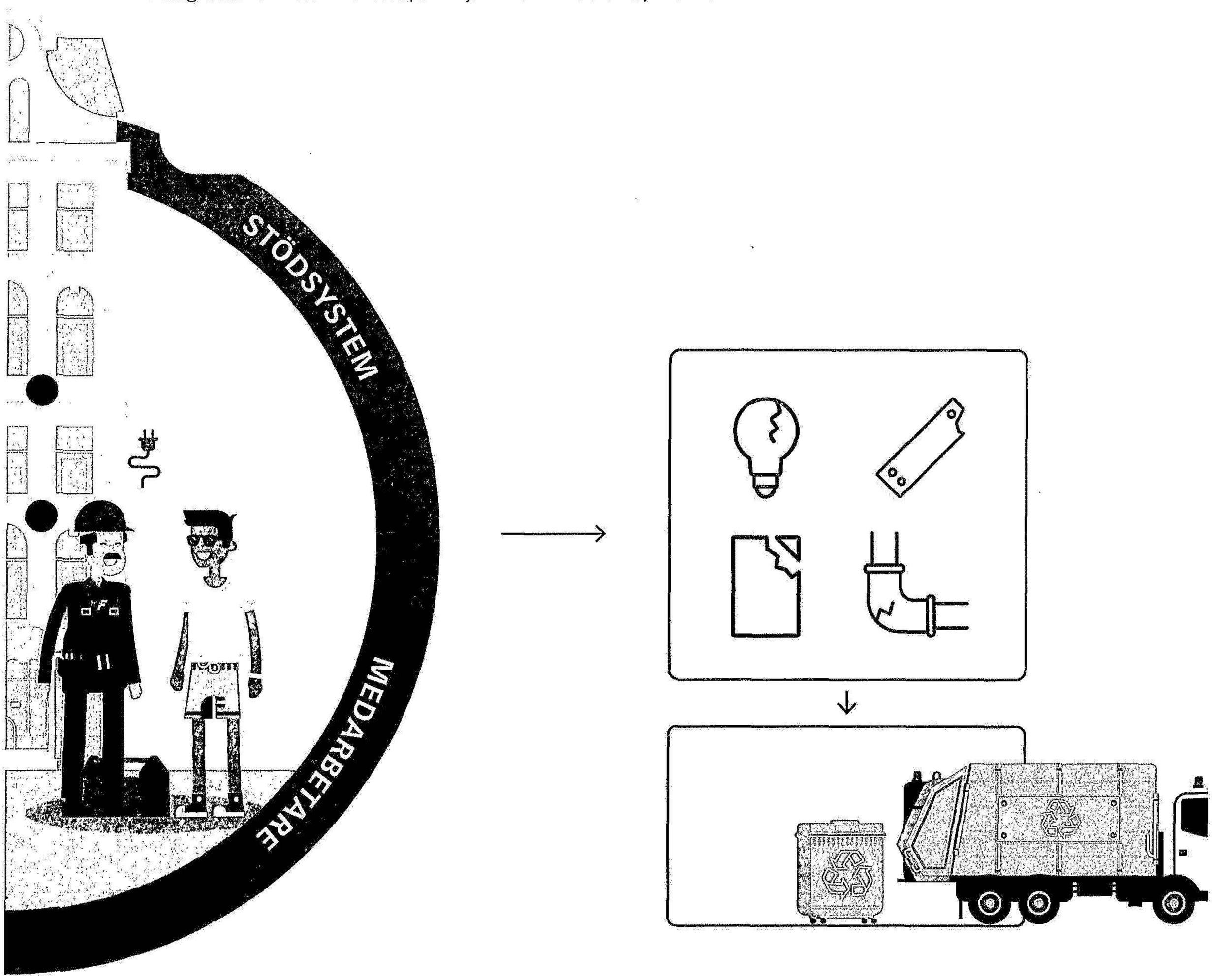
mål för verksamheten. Målen är numer uppdelade i kategorierna ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet med en tydlig koppling till FN:s Globala mål, värdekedjan och våra identifierade väsentliga frågor. Hållbarhetsfrågorna är idag helt integrerade i Fastighetssnabbens löpande verksamhet.

Strategi och värdeskapande
Fastighetssnabbens affärsidé: "Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att optimera fastighetsekonomin".

Affärsidén innebär i korthet att Fastighetssnabben ska fokusera på att ta hand om kundernas kostnader för fastighetsdrift samt teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning. Vi vill säkerställa att våra kunder alltid har rätt driftkostnader på fastigheter de äger och att en effektiv förvaltning av deras fastigheter alltid bedrivs. Fastigheterna ska fungera som det är tänkt att de ska fungera, och vårdas så att vi slipper byta ut delar. På så vis skapas värde för våra kunder.

Att laga kan ibland vara att föredra före att byta ut – på så sätt skapar vi cirkulära affärsmodeller och därigenom ett hållbarare samhälle. Vi jobbar för att hela kedjan ska vara så värdeskapande som möjligt från inköp av material till skötsel och reparationer till att på ett effektivt och riktigt sätt ta hand om det avfall som kommer från förvaltningen av fastigheterna. Genom att köpa denna tjänst av Fastighetssnabben kan våra kunder fokusera på sin kärnverksamhet, vilket exempelvis kan vara lokaluthyrning, fastighetsutveckling och transaktioner.

Värdekedjan gicks igenom och uppdaterades under hösten 2022.



20230714102089

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

▶ **GRI 102-40, 102-44, 102-47**

Fastighetssnabben genomför kontinuerligt dialoger med kunder, leverantörer, medarbetare, styrelse och ägare för att ständigt utveckla och förbättra verksamheten. Under 2022 har den strukturerade intressentdialogen integrerats i det dagliga dialogen med intressenterna, via medarbetarenkäten, kundenkäten, löpande leverantörsuppföljningar och styrelsemöten. Efter granskning av befintlig Väsentlighetsanalys, som genomfördes hösten 2020, har ledningen konstaterat att de väsentliga frågorna fortfarande är de som är aktuella för verksamheten.

Till grund för väsentlighetsanalysen genomförs löpande dialog med följande intressentgrupper:

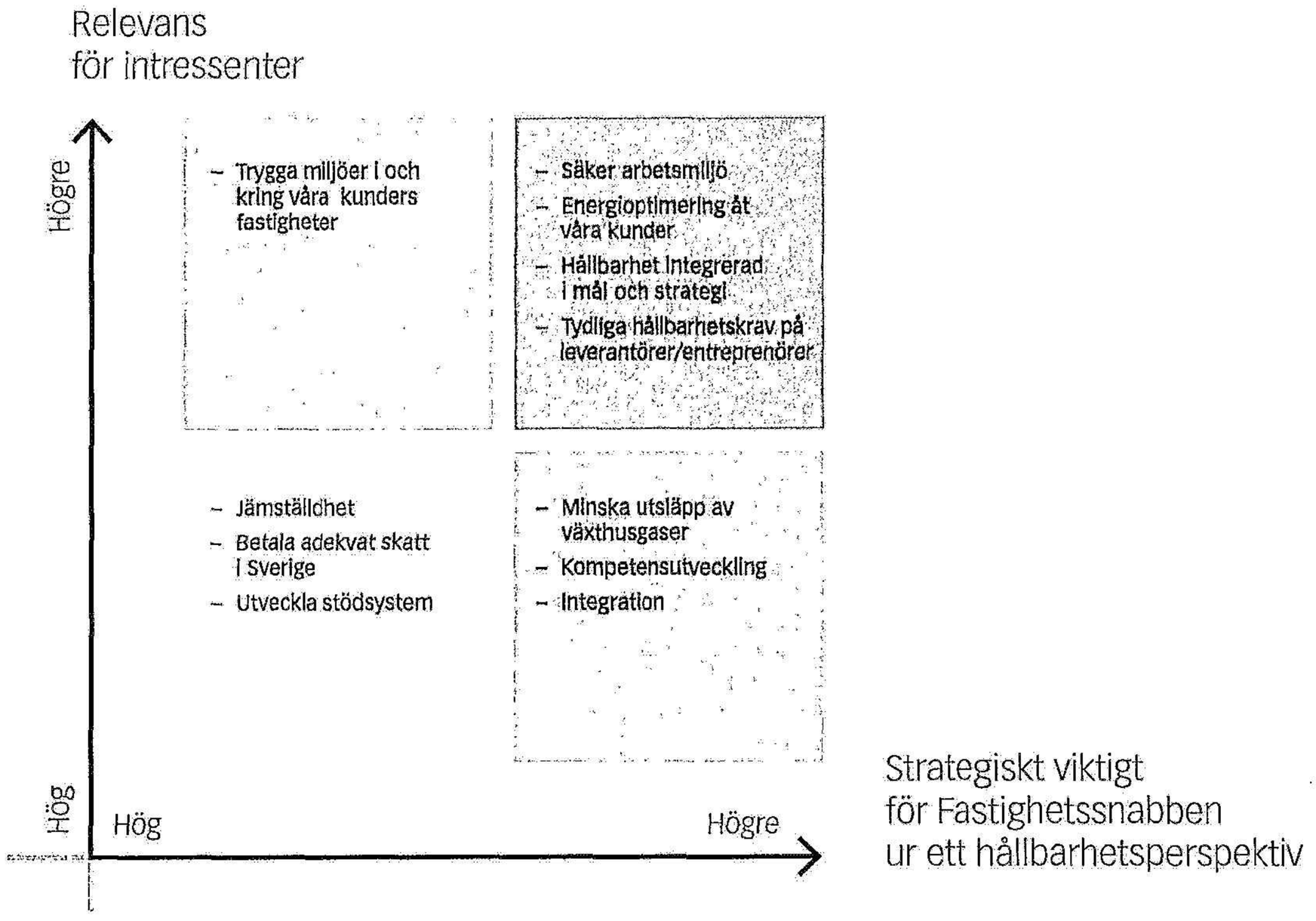
- Kunder
- Medarbetare
- Leverantörer av tjänster och material
- Ägare
- Kunders ägare.

Dessutom är planeten en viktig intressent som vi tagit i beaktande vid analysen.

De hållbarhetsaspekter som har värderats högt både internt och externt utgör Fastighetssnabbens väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa frågor ska vara i fokus både i den dagliga verksamheten och i kommunikationen med intressenter.

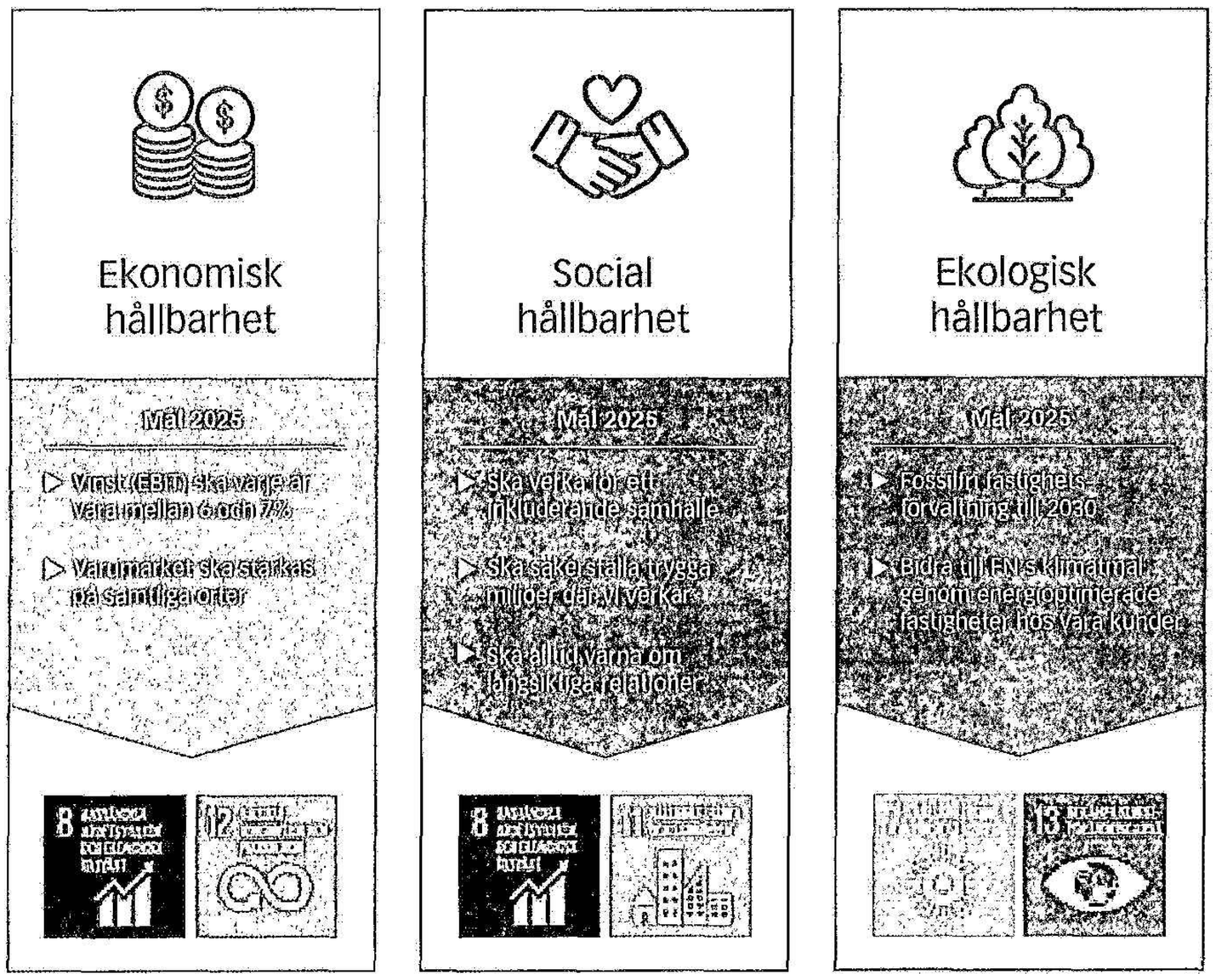
De väsentliga hållbarhetsaspekterna som kommer att beskrivas i denna rapport är:

- **Säker arbetsmiljö**
- **Energioptimering åt våra kunder**
- **Hållbarhet integrerad i mål och strategi**
- **Tydliga hållbarhetskrav på leverantörer/entreprenörer**
- **Minska utsläpp av växthusgaser**
- **Trygga miljöer i och kring våra kunders fastigheter.**



20230710-20230930

Hållbarhet integrerad i mål och strategi



Fastighetssnabbens mål
Med anledning av de många osäkerheter som påverkar vår verksamhet kommer våra långsiktiga mål att sättas med treårsintervall istället för femårsintervall. Vi vill bland annat få en starkare och tydligare integrering av vårt hållbarhetsarbete och kopplingen till både väsentliga frågor och FNs globala mål.

Att arbeta med mål som förankras i hela organisationen ner på individnivå är något som Fastighetssnabben arbetat strukturerat med de senaste 22 åren. Långsiktiga mål för företaget sätts alltså från och med nu med ett treårsintervall, inklusive kritiska framgångsfaktorer. Dessa bryts sedan ner till mål för varje verksamhetsår, varje avdelning och genom medarbetarsamtal kopplas målen ner på varje individ i företaget. Detta strukturerade sätt att arbeta med mål har varit en del av företagets framgång under många år.

Ekonomisk hållbarhet
Att skapa ett ekonomiskt långsiktigt stabilt företag är en av våra viktigaste frågor. Vi har genom åren kommit fram till att en vinst mellan 6–7% ger den stabilitet vi behöver för att våga fortsätta utveckla och satsa då möjligheter ges.

Vi jobbar vidare med att vårt varumärke ska stärkas på alla våra verksamhetsorter både när det gäller våra kunder, potentiella kunder, våra medarbetare och potentiella framtida medarbetare.

Social hållbarhet
Vi ska verka för ett inkluderande samhälle genom att erbjuda personer som står längre från arbetsmarknaden möjlighet att testa på yrket. Vi jobbar med arbetsträning, trygghetsanställningar och praktikanter på alla orter.

Att tillsammans med våra kunder skapa sociala samverkansprojekt där vi kan bidra till ett bättre samhälle är också något vi kommer satsa på. Till exempel har ett samarbete med organisationen Matakuten påbörjats under 2023.

Goda relationer är en grundpelare i vårt företag. Att de relationer vi ingår ska vara långsiktiga och väl fungerande är en viktig del av målen för 2025.

Ekologisk hållbarhet
Logistik – minska utsläpp genom att förändra fordonsflottan till fler fossilfria alternativ. Att planera våra arbeten och inköp, nyttja webbbeställningar där det är möjligt. Där vi kan påverka mest är fortsatt att hjälpa våra kunder med att driva deras fastigheter så effektivt som möjligt, se till att förbrukningarna för el, värme och vatten är rätt.

20230714020931

Företagets mål kopplat till FN:s globala mål och våra väsentliga frågor

FN:s globala mål för hållbar utveckling utgör ett ramverk för världens gemensamma agenda att; avskaffa fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa och att lösa klimatkrisen.

Utifrån vår väsentlighetsanalys ser vi att Fastighetssnabben ska fokusera på de områden (se nedan) där vår verksamhet har störst påverkan och därmed kan bidra till målen för hållbarutveckling.

Mål 7
7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
FN:s globala mål: till 2030, fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: minskad energianvändning i våra kunders fastigheter. Se avsnitt Energioptimering åt våra kunder ▷ **GRI 302-2**

Mål 8
8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
FN:s globala mål: skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: säker arbetsmiljö.
Se avsnitt Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap. ▷ **GRI 403-2, 404-3**

Mål 11
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
FN:s globala mål: senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: trygga miljöer i och kring våra kunders fastigheter. Se avsnitt Trygga miljöer och säkra fastigheter.

Mål 12
12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
FN:s globala mål: uppmuntra företag, särskilt stora och multinationella företag, att införa hållbara metoder och att integrera hållbarhetsinformation i sin rapporteringscykel.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: tydliga krav på leverantörer.
Se avsnitt Leverantörskedja. ▷ **GRI 102-9, 102-10, 102-16**

Mål 13
FN:s globala mål: bekämpa klimatförändringarna
Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: Under 2020 och 2021 mäta och rapportera GHG för att efterföljande år sätta mål för minskning av växthusgasutsläpp.
Se avsnitt Växthusgasutsläpp.

20230714023097

Säker arbetsmiljö

Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap
▷ GRI 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 403-2, 403-5, 403-6, 403-8, 403-9, 404-3, 405-1
Våra medarbetare är vår största tillgång. Att ha engagerade och motiverade medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Att kunna påverka sin utveckling och sin situation är avgörande för att skapa en miljö där motivation och engagemang får utlopp. Våra värderingar Tradition, Engagemang och Nyfikenhet finns med från rekrytering och genom hela anställningen.

Säker arbetsmiljö är en viktig fråga för oss. Formellt ansvarar respektive platschef genom tydlig delegering av arbetsmiljöfrågor. Varje medarbetare har också ett eget ansvar för sin arbetsmiljö, det vill säga att följa regler, använda skyddsutrustning och meddela eventuella risker i det dagliga arbetet.

Fastighetssnabbens målsättning är att ligga i framkant inom arbetsmiljö och friskfaktorer på arbetet. Att ha en bra balans mellan arbetsliv och privatliv är viktigt. ISO 45001 ligger till grund för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi har också ett årshjul med löpande aktiviteter för att systematiskt arbeta med hantering av risker, jobba med friskfaktorer och löpande uppföljningar. Det gör vi bland annat genom medarbetarsamtal, medarbetarenkäter, skyddskommitté, systematisk uppföljning av tillbud och lärande och vårt GodA (God Arbetsmiljö: nio träffar per år med all personal, som handlar om friskfaktorer).

GodA är en stor investering, men väl värd då personalen får möjlighet att lära känna varandra och verksamheten ur nya perspektiv. Det ger en djupare förståelse för varandra och en möjlighet för personalen att bidra till utvecklingen av verksamheten och att vi i tid kan fånga upp problemområden och skapa handlingsplaner och förbättringsåtgärder.

En omfattande medarbetarundersökning genomförs årligen där medarbetarna får svara på en mängd frågor inom följande områden – företagets mål, arbetssätt, trakasserier och kränkande särbehandling fysisk arbetsmiljö, kommunikation, inflytande och delaktighet, medarbetarskap, ledarskap, relationer och kompetens. Vi får generellt mycket goda resultat, men undersökningen ger oss också möjlighet att hitta förbättringsområden. Några av förbättringsområdena handlar om intern kommunikation, kunskapsöverföring, avlastning vid arbetstoppar och ge varandra beröm i vardagen. Resultatet redovisas i Hållbarhetsnoterna på sidan 48.

För att minimera antalet tillbud och arbetsskador kopplat till verktyg och maskiner har vi under året fortsatt utveckla arbetet med instruktionsfilmer som ett komplement till den introduktionsutbildning som genomförs när man börjar sin anställning. Under året har 17 st arbetsskador rapporterats, de flesta av mindre allvarlig karaktär tex halka, mindre sårskador. Av de rapporterade ärendena ledde 2 st till 1–3 dagars sjukskrivning och 1 st ledde till 4–14 dagars sjukskrivning.

Tillbud är händelser som, om det gått illa, hade lett till olycksfall eller sjukdom för arbetstagaren. Tillbud är en fingervisning om var och hur olycksfall och sjukdomar kan inträffa. Vi minskar risken för olycksfall och sjukdomar när vi följer upp tillbuden. Arbetsolycka (arbetsskada) är alla olyckor som kan ha samband med arbetet eller resan till eller från arbetet. Årets statistik, se hållbarhetsnoter sid 48.

Att jobba förebyggande och systematiskt med vår fysiska arbetsmiljö och se och rapportera risker i fastigheterna görs löpande i vårt dagliga arbete. Under året har 57 ärenden rapporterats i systemet där vi tillsammans med fastighetsägaren kunnat göra åtgärder för att trygga en säker arbetsmiljö för våra anställda, kundernas hyresgäster och besökare ute på fastigheterna. Några exempel är risk för fallande träd mot fastigheter, säkerställa ordentliga stegar och infästningar för fallskyddsutrustningar, åtgärder av hala golv, tillgänglighet kring ventilationsaggregat för att kunna utföra service på ett säkert sätt.

FS Akademin
Fastighetssnabben har en lång tradition att identifiera och systematiskt erbjuda en utmanande och intressant utveckling för medarbetare i organisationen. Strukturerat sker detta genom årliga medarbetarsamtal som följs upp halvårsvis, men mycket sker också i den dagliga dialogen med våra medarbetare. Vi matchar behov av utveckling och ambitioner med kompetensbehov som finns i verksamheten. Ett flertal av våra nuvarande affärsansvariga, platschefer och till och med vår VD har gjort resan från förvaltarassistent till sina nuvarande roller

Fastighetssnabben har valt att samla samtliga utbildnings- och utvecklingsinsatser i något som vi kallar FS Akademin. Inom FS Akademin utvecklas vår personal genom interna och externa utbildningsinsatser, validering av kunskaper och som en naturlig del i samband med det dagliga arbetet. I FS Akademin finns utbildningar för alla yrkeskategorier hos oss. Idag är det hård konkurrens om befintlig kompetens på mark-

20231114092093

naden, vi har framgångsrikt många gånger gjort lite tvärt om, vi har letat efter rätt person som sedan får utbildning inom yrket hos oss.

Det finns även filmer på företagets intranät som användas för utbildning i särskilda arbetsmoment, teknikfilmer och filmer kopplade mot arbetsmiljö och säkerhet kring maskiner.

Alla anställda genomgår Fastighetssnabbens introduktionsutbildning, även kallad "Rookieutbildningen" som handlar om att alla nya medarbetare ska förstå vad Fastighetssnabben är för företag. Vår värdegrund, affärsidé, historia och hur vi konkret arbetar med daglig styrning, kvalitetsmanual, likformigt arbetssätt och så vidare. Alla kunder ska veta att det är samma Fastighetssnabben oavsett vilken del i landet man verkar i. Tillfälligt anställda, såsom säsongsanställda genomgår en kortare utbildning i Fastighetssnabben-kunskap

Utbildningar inom FS Akademin har upprättad kursplan med specificerat syfte, mål och innehåll. Uppgifter om genomförda/godkända utbildningar registreras och följs upp kopplat till varje medarbetare i vårt HR-system.

Exempel på utbildningar:
- Grundläggande fastighetsteknik
- Teamledarutbildning
- Förvaltningskunskap, teknik, brand & myndighetskrav
- Aff-Bas och Aff-Diplomering
- Brandskyddsutbildning – via Svenska brandskyddsföreningen
- Vad vi förväntar oss av en förvaltare i uppdrag
- Grundläggande ekonomi & Fastighetsekonomi
- Elkunskap med kunskapsvalidering.

Under 2022 har vi utbildat personal 11 383 timmar, vilket ger 39 timmar per anställd via såväl interna som externa utbildningar.

Uppförandekod medarbetare
▸ GRI 102-16, 102-41, 205-3
Koden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar utifrån värderingar, vision, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda. Samtliga anställda får information om företagets uppförandekod i samband med sin introduktion. I samband med Rookie-utbildningen läggs också ett stort fokus på vår uppförandekod.

Under 2022 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Fastighetssnabbens verksamhet rapporterats. Vi tar emot rapporter via vår visselblåsarfunktion som finns på vår hemsida alternativt via information till ledningen. Samtliga anställda i företaget omfattas av kollektivavtal.

Mångfald, jämlikhet och allas lika värde
▸ GRI 405-1
Mångfald, jämlikhet och allas lika värde är ett grundläggande fundament i företaget. Det är en självklarhet att alla ska behandlas lika. En del av våra arbetsuppgifter är av enklare karaktär vilket gör att vi kan bidra till samhället genom praktikplatser, integration och instegsjobb för personer som står längre från arbetsmarknaden. För många av våra kunder är det viktigt att vi har en personalsammansättning ute på fastigheterna som speglar hur samhället ser ut. Därigenom bidrar vi till våra kunders hållbarhet även inom det sociala området genom att vi arbetar med jämlikhet och mångfald.

Ett bättre Gävle
– det börjar med dig
Vi har under året gått in om partner tillsammans med Gefle IF i deras projekt Ett bättre Gävle. Ett bättre Gävle handlar om samhällsutmaningarna utanför planen. Hur Gefle IF som fotbollsklubb kan vara med och skapa ett bättre samhälle för nuvarande och kommande generationer.

Alla aktiviteter kopplas till tre av FN:s Globala mål, God hälsa och välbefinnande, Minskad ojämlikhet och Bekämpa klimatförändringarna.

Alla aktiviteter som genomförs är alltid helt kostnadsfria för deltagarna och syftar till att bidra till ett bättre och mer hälsosamt och liv med ökad jämlikhet för alla i Gävle.

Exempel på aktiviteter som genomförts under året:
- Nattfotboll
- Gåfotboll
- Summercamp
- Blåljusmatchen
- Klappakuten
- Höstlovskul
- Sommarjobbsmässan
- Prova-på-aktivitet för tjejer
- Skoinsamling.

Övriga samarbeten redovisas i hållbarhetsnoter sidan 49.

20230714023094

Energioptimering åt våra kunder

▶ **GRI 103-1,2,3, 302-2**

Fastighetssnabbens kunder använder i sin verksamhet stora mängder energi vilket belastar miljön och ger upphov till betydande energikostnader. Energi- och klimatfrågan är därför av stor betydelse för oss. Genom att arbeta med energifrågorna på ett långsiktigt och systematiskt sätt kan vårt arbete bidra till att minska energianvändningen och reducera utsläppen av koldioxid.

Våra kunder ska känna sig trygga med att de alltid har rätt driftkostnader och att vi så fort som möjligt upptäcker avvikelser samt initierar åtgärd för att rätta till eventuella fel.

Goda förutsättningar för att uppnå ett bra och effektivt energioptimeringsarbete och därmed en hållbar utveckling skapas genom att:

- Energiarbetet integreras i det dagliga arbetet med fastigheterna
- Energioptimera befintliga fastighetsinstallationer
- Satsa på riktade strategiska energiåtgärder
- Ställa höga krav på god energiprestanda vid ny- och ombyggnad
- Energieffektiva val görs vid inköp och upphandling
- Bidra till att reducera användandet av fossila bränslen.

I vårt system SaveUp följer vi upp fastigheternas energianvändning och ger kunder en god överblick i fastigheternas förbrukning och effektivitet. I de fall våra kunder har egna system för energiuppföljning integrerar vi vårt system för att registrering och uppföljning ska kunna ske på ett kostnadseffektivt sätt.

För att säkerställa arbetet i hela vår verksamhet finns lokala energicontrollers på alla orter, samt övergripande energicontroller som säkerställer utveckling, kvalitet och kompetens.

I vårt dagliga arbete finns processer för att på ett systematiskt sätt genast fånga upp eventuella fel och avvikelser samt fånga upp förbättringsförslag från fastighetsansvariga kopplat till energiförbrukning. SaveUp bistår vår personal med analys direkt vid avläsningstillfället. Arbetssättet motiverar våra medarbetare och möjliggör för våra kunder att få hållbarare fastigheter.

Att arbeta med ständiga förbättringar är en process som är integrerad i hela vår verksamhet. Förbättringsförslag skapas kring våra interna rutiner samt kopplat till alla våra uppdrag ute i fastigheterna.

Arbetet med förbättringsförslag innebär att vi på ett strukturerat sätt förmedlar en bild till kunden om vilka eventuella brister och utvecklingsmöjligheter som finns på fastigheterna. Förbättringsförslagen skapas av fastighetsansvarig eller annan personal som regelbundet ronderar fastigheterna. Detta sker löpande i det dagliga arbetet.

Vi tar ett exempel från verkligheten:
En hyresgäst i en butikslokal upplevde problem med att det var för varmt i lokalen. Det var svårt att reglera temperaturen på ett bra sätt. Efter en snabb analys upptäcktes att belysningen i lokalen inte gick att släcka, den brann dygnet runt året om. Det hade aldrig installerats några strömbrytare för belysningen. Efter en mindre reparation och bättre styrning sänktes elförbrukning med ca 20000 kWh/månad. Dessutom blev inomhustemperaturen mycket bättre och som en bonus kommer butiken inte behöva kylas i samma omfattning som tidigare vilket bidrar till ytterligare minskad förbrukning. Små åtgärder som löpande åtgärdas i den dagliga driften och som tillsammans kan minska förbrukningen för alla våra kunder.

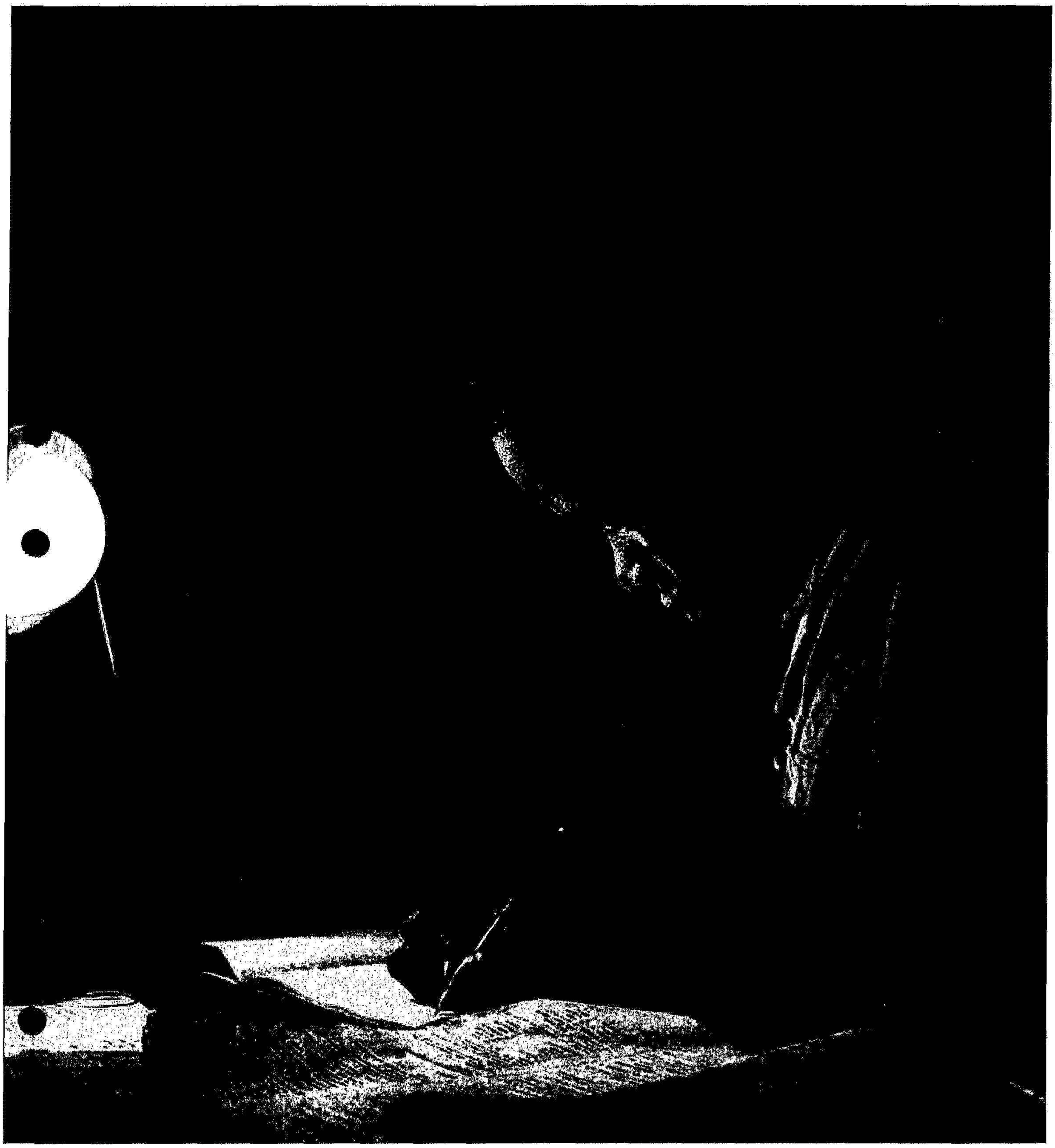
GiveWatts

GiveWatts är ett projekt som vi engagerade oss i för ca 10 år sedan, vi ville ge ett litet bidrag till välgörenhet. Detta projekt går i linje med vår verksamhet då det innefattade energi, belysning, minskade växthusgasutsläpp och såklart förbättrade förutsättningar för bättre liv för fler barn genom möjlighet till utbildning och förbättrad inomhusmiljö.

Idag lever över 600 miljoner människor i energifattigdom i Afrika. Det betyder att fler än 30 miljoner familjer antingen saknar ljus efter mörkrets inbrott eller att de använder fotogenlampor och öppen eld. De har dyra, giftiga och miljömässigt mycket dåliga energikällor, barn kan inte göra läxan efter mörkrets inbrott, kvinnor spenderar upp till fyra timmar varje dag med att samla in bränsle för att laga mat, skogen försvinner, och det släpps ut enorma mängder koldioxid varje år.

Med tillgång till en solcellslampa eller en klimatsmart spis sparar familjerna upp till 40% av sin inkomst, barnen kan göra läxan, kvinnorna behöver inte lägga så mycket tid på att hämta ved, och skogen får stå kvar. För varje klimatsmart lampa eller spis sker en övergång från fossilt till förnybart. Familjerna får också pengar över till bättre mat, medicin och mensskydd. De kanske till och med kan lägga undan lite pengar.

GiveWatts har sedan 2010 distribuerat tiotusentals solcellslampor och klimatsmarta spisar i främst Kenya och Tanzania. De rapporterar att barnen spenderar 32% mer tid till göra läxor, deras betyg förbättras med 15–20% under de sex första månaderna av användning och kvinnor sparar i snitt två timmar per dag. Totalt har 3310 hektar skog fått stå kvar och 184000 ton koldioxid har inte släppts ut.



Fastighetssnabben har genom ett årligt ekonomiskt bidrag stöttat verksamheten sedan 2012. Genom våra tidigare gåvor har 3200 barn på landsbygden i Kenya fått ett bättre liv, med ren energi. Deras familjer har mer tid och pengar över till annat än att samla ved. Under 2022 har ytterligare 930 ton CO_2 inte släppts ut.

Ren och billigare energi är egentligen ännu viktigare under en tuff period som en pandemi utgör. Organisationen märker tydligt hur den rena energin som kommer fram till familjerna har en ännu större effekt nu. Det ger dem mer motståndskraft när det blir tufft, hjälper dem att minska riskerna.

GiveWatts drivs av barns drömmar och bärs upp av kvinnors urstyrka.

20230714020096

Tydliga hållbarhetskrav på leverantörer/entreprenörer

Leverantörskedja

▷ GRI 102-9, 102-10, 102-16, 103-1, 103-2, 103-3

En del av Fastighetsnabbens verksamhet utförs av olika underleverantörer av tjänster och material. Vi lägger stort fokus på att i nära samarbete med våra leverantörer kontinuerligt utveckla och förbättra hela processen i våra inköp- och leveransrutiner. Riktlinjer för samtliga av våra leverantörer framgår av vår uppförandekod för leverantörer.

Ramavtal tecknas centralt med lokala och nationella leverantörer för att säkerställa hållbara och affärsmässiga villkor samt möjliggöra systematisk uppföljning av leveranser. Upphandlingarna har utöver affärsmässigt bra villkor, fokuserat på reducering av antalet leverantörer.

I företaget finns tydliga rutiner för kontroll, upphandling/beställning och uppföljning av de leverantörer som anlitas. Under 2022 genomfördes en fördjupad utvärdering av våra mest använda leverantörer.

Fastighetssnabben har idag enbart svenska leverantörer. Löpande arbete, uppföljning och utveckling av leverantörskedja och inköpsprocessen hanteras av företagets inköpsansvarig. Hållbarhetschefen har övergripande ansvar.

Begagnad IT-utrustning

Under 2022 har vi gjort ett aktivt val att så långt som möjligt köpa återbrukade datorer och bildskärmar, till alla våra anställda – så länge vi får tag i enheter som uppfyller våra krav på kvalitet, skick och användarvänlighet. Vår leverantör strävar som en del av en cirkulär ekonomi efter att förlänga livslängden på teknik genom att köpa in, rekonditionera och sälja använd it-utrustning.

Genom vårt aktiva val av denna lösning så har vi kunnat undvika utsläpp på 28 660 kg CO_2e baserat på data från vår leverantör.

Trygga miljöer och säkra fastigheter

Fastighetsägaransvar

Som fastighetsägare har man ett stort ansvar att säkerställa att krav från myndigheter uppfylls. Fastighetsägaransvaret är omfattande och innebär bland annat att säkerställa att såväl hyresgäster som besökare i fastigheterna inte far illa. På ett systematiskt sätt säkerställer vi att våra kunders fastigheter uppfyller lag- och myndighetskrav. Det kan exempelvis innebära att hissar besiktas och vid behov åtgärdas, att tak snöröjs och att inom- och utomhusmiljön är kontrollerad och godkänd.

Att fastigheter sköts på ett bra sätt är också viktigt för att säkerställa en optimal teknisk livslängd. Att återbruka och reparera är alltid att föredra ur ett hållbarhetsperspektiv före utbyte av komponenter och byggnadsdelar. Detta är en avvägning som alltid ska göras – ska man laga och återbruka eller motiverar problemet ett utbyte ur ett ekonomisk och miljömässigt perspektiv? Vid inköp av material vägs möjligheter till cirkularitet in i varje beslut. Våra kunders hyresgäster ska uppleva en trygghet och känna sig säkra i sitt boende eller i den lokal de arbetar.

Effektiva stödsystem ger oss möjlighet till uppföljning och analys av arbetssätt som möjliggör att säkerställa kvalité och effektivitet i hela verksamheten. Genom att analysera och följa upp våra arbetssätt kan vi jobba med ständiga förbättringar, införa likformiga arbetssätt över hela landet som innebär att vårt arbete görs effektivt och hållbart för såväl miljön som för våra medarbetare.

20230711402057

Växthusgasutsläpp

Jordens klimat blir allt varmare och det är en självklarhet för oss att hjälpa till att minska miljöpåverkan och bidra till de globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030. En av de största utmaningarna i vår tid är utsläppen av växthusgaser. Därför har vi antagit utmaningen att minska våra CO_2e-utsläpp. För att lyckas med det beräknar och rapporterar vi årligen våra växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Se hållbarhetsnoter sid 47.

Under det gångna året har vi bland annat:

- fortsatt utbilda och involvera all personal i ämnet hållbarhet och vad hållbarhet är för Fastighetssnabben
- i målarbetet för 2023 till 2025 tagit ett omtag och gjort tydligare kopplingar till hållbarhet integrerat i vår verksamhet och även gjort kopplingar till FNs globala mål
- påbörjat dialog med våra större leverantörer kring deras hållbarhetsarbete
- kartläggning och analys av våra inköp, med syfte att aktivt välja mer hållbara alternativ

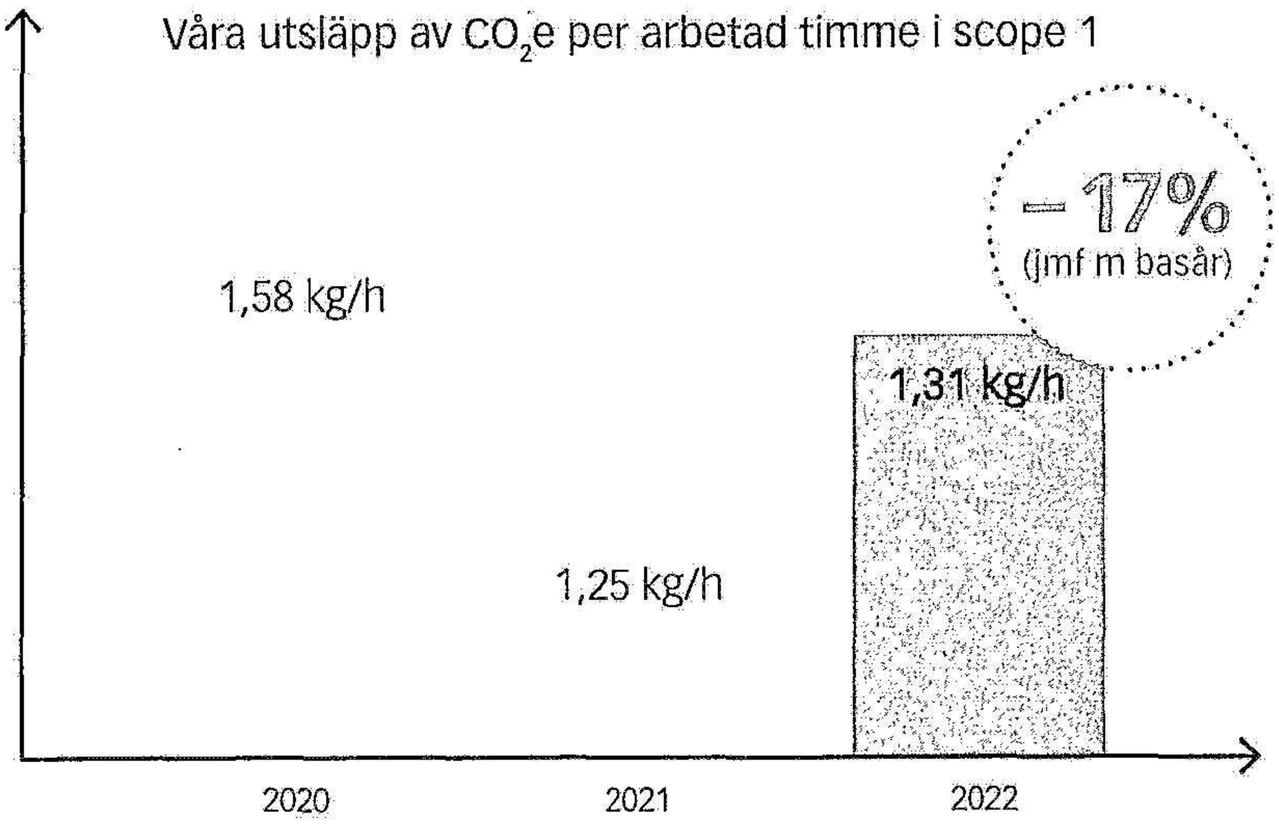
Som för många företag och verksamheter återfinns Fastighetssnabbens största miljöpåverkan i GHG-protokollets scope 3. Att med säkerhet och precision mäta vår miljöpåverkan i scope 3 är svårt, men vi kan i alla fall i vår verksamhet sträva efter att göra hållbara val av produkter och arbetssätt för att reducera vår klimatpåverkan. Se hållbarhetsnoter sid 47.

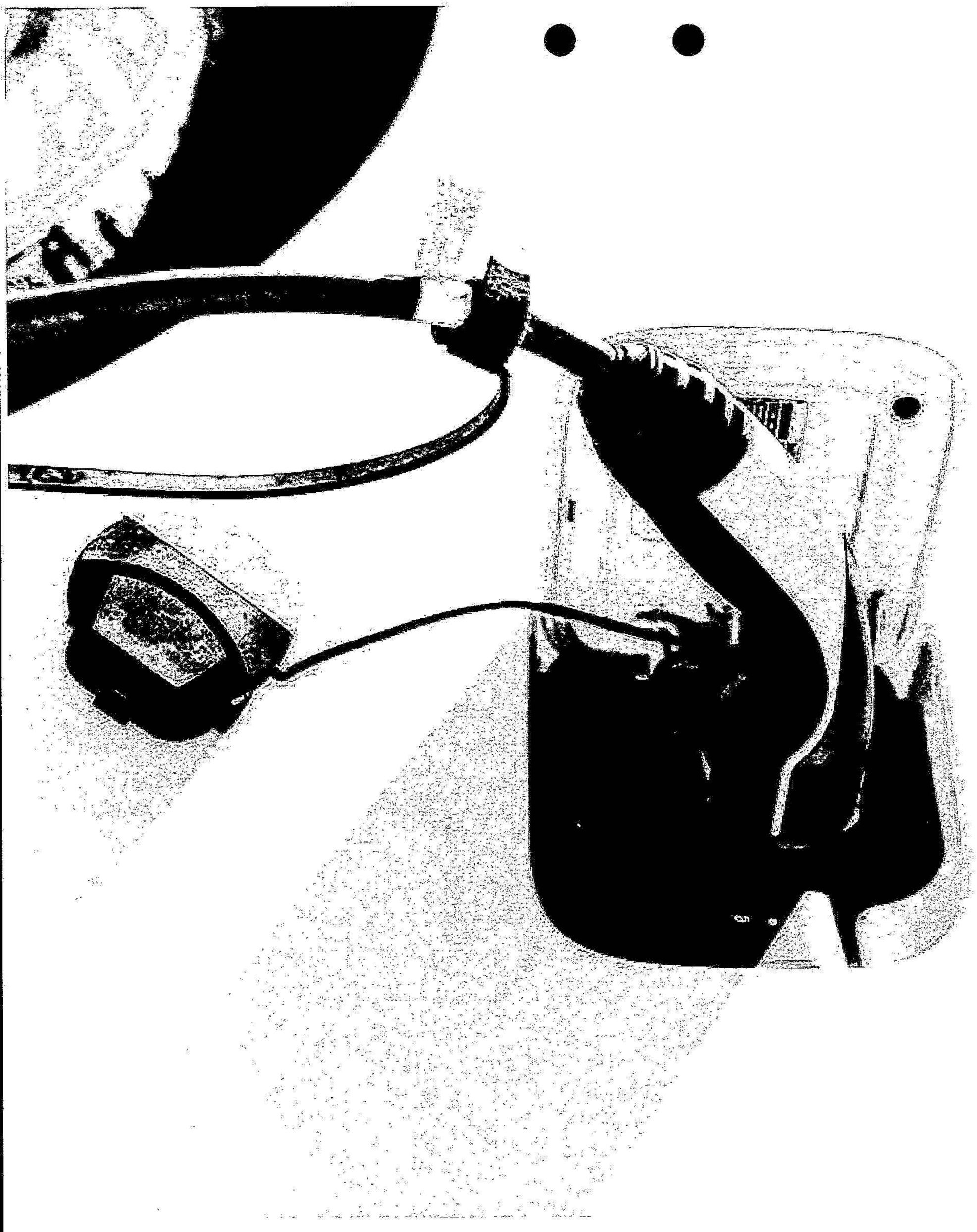
På Fastighetssnabben försöker vi göra aktiva val för att reducera vår miljöpåverkan. För att minimera våra utsläpp i egen verksamhet strävar vi efter att tanka HVO. Under 2022 blev detta tyvärr inte ekonomiskt försvarbart. Under en övergångsperiod gick vi delvis tillbaka till diesel, vilket ökade våra utsläpp från 1,25 kg CO_2e/arbetad timme till 1,31. Inköpen av HVO minskade med 43% under året medan inköpen av traditionell diesel ökade med 26%.

Att snabbt ställa om till elbilar har visat sig svårt då utbudet av lämpliga servicebilar är mycket begränsat och kapacitet/räckvidd och funktion uppfyller för närvarande inte våra egna eller våra kunders behov. Utbudet av lämpliga fordon blir ständigt bättre, men de långa leveranstiderna har försenat vår planerade omställning till en eldriven fordonsflotta. Arbetet med att bygga ut laddinfrastruktur kring våra hyrda lokaler har under året fortsatt.

Under 2023 kommer vi ha ett antal elbilar på plats. Vi kommer jobba med förbättrad logistik och planering av arbeten bland annat genom att öka andelen inköp via webben. Vi kommer också fortsätta jobba med energiåtgärder i de fastigheter vi sköter för att bidra till att våra kunder minskar sina växthusgasutsläpp.

Resor är en betydande utsläppskälla för Fastighetssnabben. Under 2022 har vi rest 138 000 kilometer med tåg, vilket har sparat 12 000 kg CO_2 jämfört med att ta bilen. Vår gåva till GiveWatts medför att det inte har släppts ut 930 ton CO_2e. Vårt aktiva val av IT-utrustning har bidragit till ytterligare 28 660 kg CO_2e.





20230711400009

Bolags- och hållbarhetsstyrning

▷ **GRI 102-11, 102-18, 102-20, 102-53, 102-56, 103-1, 103-2, 103-3**

Fastighetssnabben styrs av tre beslutande organ på olika nivåer, nämligen bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Till dessa tre bolagsorgan tillkommer revisorerna som ett fjärde kontrollerande organ.

Fastighetssnabbens vice VD och hållbarhetschef, Malin Gustafsson, ingår i företagets ledningsgrupp och styrelse. Hållbarhetschefen är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet i företaget. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur vi ska utveckla vår verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av kvalitetsmanualen med gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Fastighetssnabben utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Fastighetssnabbens hållbarhetspolicy och verksamhetsprocesser och följs upp via företagets ledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till styrelsen.

Fastighetssnabben är certifierat enligt ISO9001, ISO14001 och ISO45001, omcertifiering genomförd under 2021.

Finansiering

Fastighetssnabbens verksamhet finansieras med egna medel. Företagets bilar finansieras genom leasing.

Riskhantering

▷ **GRI 102-11, 102-15, 102-17**

Fastighetssnabben tillämpar försiktighetsprincipen vilket innefattar kontinuerlig riskbedömning och systematisk hantering, styrning och drift av all verksamhet vilket förebygger problematik kopplat till levererad kvalitet till kund och medarbetare. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid inköp och användning av nya material och produkter.

Fastighetsförvaltning är en bransch med generellt relativt låga risker. I syfte att minimera de risker som ändå finns bedriver Fastighetssnabben ett strukturerat riskarbete baserat på kartläggning, analys och kontroll. De risker som Fastighetssnabben har definierat som mest väsentliga, hur de hanteras och kort om utvecklingen under 2022 presenteras i tabellen på sidan 27.

Bolaget har i riskanalysen beaktat risker kopplade till hållbarhetsområdet. Risker kopplade till mänskliga rättigheter, korruption och miljöfrågor har noga utretts, men eftersom samtliga direkta leverantörer omfattas av svensk lag har risken för bedömts som låg. Detsamma gäller miljöområdet, där såväl branschens som Fastighetssnabbens risknivå bedöms som låg. I det sammanhanget kan också nämnas att Fastighetssnabben inte har någon verksamhet som är tillståndspliktig.

Medarbetare uppmanas att vända sig till sin närmaste chef vid misstanke om handlingar som strider mot företagets regelverk, policies och riktlinjer. I de fall detta inte är möjligt uppmanas medarbetarna att kontakta HR-chef alternativt sin chefs chef. Det finns även en visselblåsarfunktion via företagets hemsida.

20230714021000

Risker i verksamheten

Beskrivning av risk	Åtgärder för hantering av risk	Rutiner för riskeliminering (god – tillfredställande – brister finns)
Förlust av väsentliga kontrakt vid avtalstidens utgång	Årlig kundenkät Regelbundna dokumenterade kundmöten	God
Arbetsmiljörisk	Systematisk arbetsmiljöarbete Certifiering enligt ISO 45001 GodA	God
Personal och kompetensförsörjning till företaget	Arbetsgivarvarumärket Årlig medarbetarenkät Strukturerad rekryteringsprocess Kompetensutveckling i FS Akademin	Tillfredställande
Beroende av vissa stödsystem/IT kan hämma utveckling	Diversifiering och spridning av risk	Tillfredställande
Kraftig expansion kan innebära att vi ej lyckas implementera företagets värdegrund mm hos alla anställda	Strukturerad introduktion, kontinuerliga personalutbildningar och chefsutveckling	Tillfredställande
Mutor, korruption, svart arbetskraft och liknande hos våra underleverantörer	Tydliga och strukturerade beställnings och inköpsrutiner	God
Risk för dataintrång	Kontinuerlig utbildning av personal (både befintlig och nyanställda) Förändring av lösenordspolicy till högre krav 2-faktorsautentisiering kommer att bli krav för anställda som loggar in Brandväggar på samtliga kontor Uppdatering av enheter (brandväggar, datorer, trådlöst nätverk etc.) avtalas att skötas med automatik från Nordlo	Tillfredställande
Risk för kreditförluster	Beställningsrutiner Bra rutiner för uppföljning och bevakning av kundfordringar.	God
Miljöpåverkan	Certifierat miljöledningssystem (ISO14001) Klimatmål Beräkningar för minskade utsläpp och ansvarsfull konsumtion	God

20230714021013

Styrelse

▶ **GRI 102-22, 102-35**

Aktieägarna väljer styrelse på årsstämman. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Fastighetssnabbens strategi och organisation och förvaltar Fastighetssnabbens angelägenheter för ägarnas räkning. Fastighetssnabbens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2022 bestått av fyra ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordning och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens sammansättning

▶ **GRI 102-22, 102-23, 102-24, 102-35**

Företagets styrelse består för närvarande av de fyra delägarna. Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som åligger styrelsen.

Det finns ingen valberedning. Styrelsens sammansättning regleras genom aktieägaravtal.

Inget arvode utgår till styrelseledamöter:
– Bengt Nises – ledamot, ordförande
– Malin Gustafsson – ledamot
– William Eriksson – ledamot
– Sune Nises – ledamot.

Ledande befattningshavare

Företagets ledningsgrupp består av:
- Henrik Åström – VD
- Malin Gustafsson – vice VD och Hållbarhetschef
- Susanne Lutti – Verksamhetschef
- Jon Rackner – Affärschef
- Pelle Gussman – HR-chef
- Johan Forsmark – Ekonomichef
- Robin Eklöw – IT- och verksamhetsutvecklingschef.

20230714021102

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetssnabben AB, 556197-7033 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

▸ GRI 102-1, 102-5

Fastighetssnabben AB har bedrivit verksamhet sedan 1978 och erbjuder idag ett brett utbud av tjänster inom fastighetsförvaltning med allt från drift, underhåll, hyresadministration, redovisning, bokslut till energianalys och optimering. Företaget är etablerat från Växjö i söder till Gällivare/Kiruna i norr med huvudkontor i Gävle. Under 2022 har företaget haft en fortsatt god tillväxt. Dotterbolaget Fastighetssnabben Åre AB är fortsatt vilande.

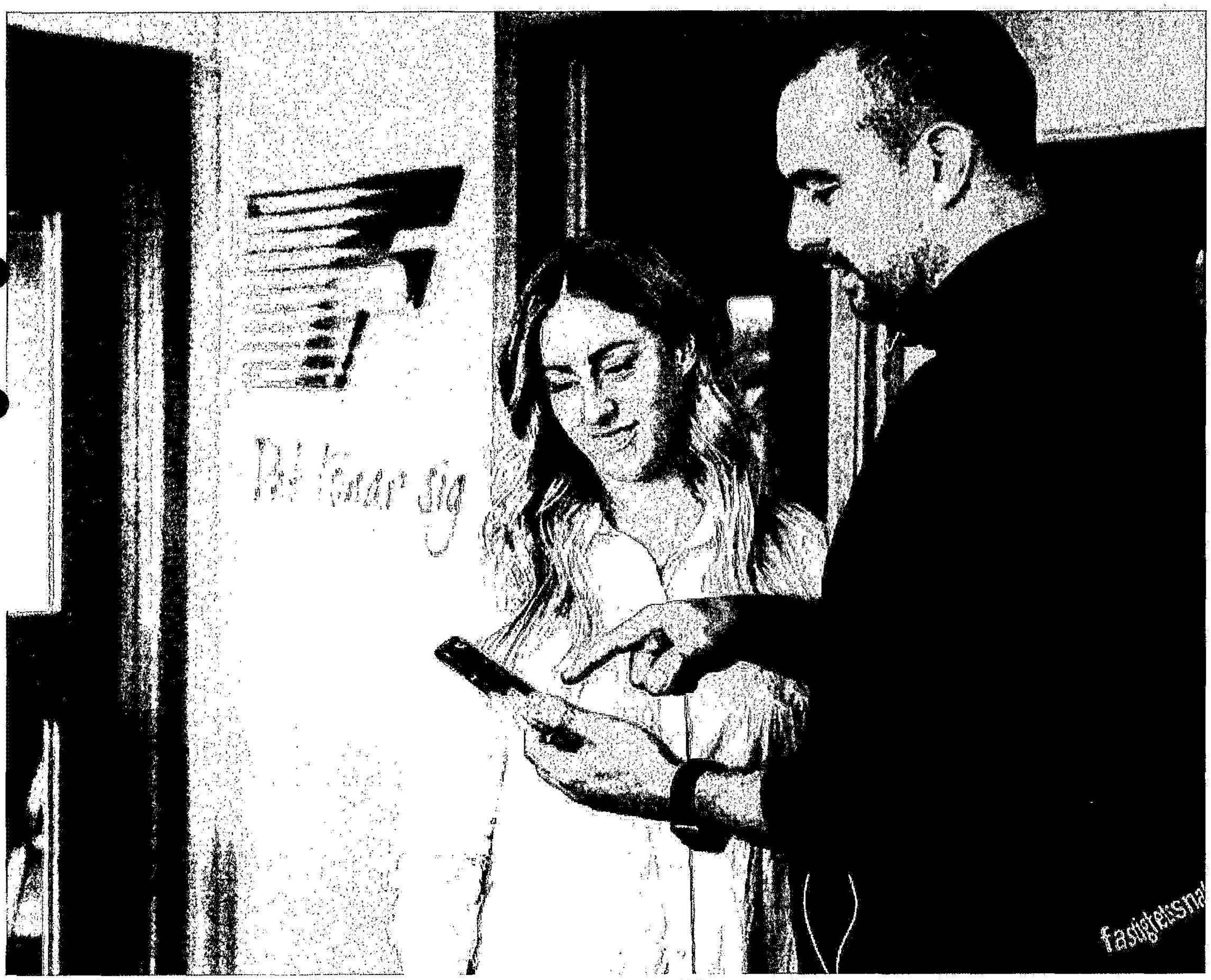
Företaget har under första delen av 2023 haft en fortsatt god orderingång och stabil resultatutveckling och vi bedömer att verksamheten kommer fortsätta utvecklas positivt.

Ägarförhållanden

Fastighetssnabben AB är ett helägt dotterbolag till Fastighetssnabben Holding AB, 556765-4784, med säte i Gävle. Fastighetssnabben Holding AB som ägs av Bengt Nises, Malin Gustafsson, William Eriksson och Sune Nises, 25 % vardera.

Hållbarhetsrapport

Koncernen har upprättat en hållbarhetsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och GRI. GRI-index finns tillgängligt på sidorna 50–51.



20230714021103

Flerårsöversikt

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	493 307	438 718	368 449	358 825	313 833
Resultat efter finansiella poster	28 470	27 678	24 462	23 327	15 435
Balansomslutning	142 597	128 309	116 729	107 852	98 695
Soliditet (%)	28	29	30	29	29
Kassalikviditet (%)	132	137	137	137	133
Avkastning på totalt kap. (%)	20	22	21	23	16
Avkastning på eget kap. (%)	73	75	69	75	54

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reserv fond	Fond f utvecklingsutg	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets igång	500 000	100 000	46 850	6 644 668	23 837 574	31 129 092
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				23 837 574	-23 837 574	0
Utdelning vid extra stämma				- 20 000 000		- 20 000 000
Förändring fond för utv utg			-46 850	46 850		0
Årets resultat					24 783 469	24 783 469
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	0	10 529 092	24 783 469	35 912 561

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 529 093
årets vinst	24 783 469
	35 312 562
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 312 562
	35 312 562

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

20230714021104

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		493 307 478	438 717 505
Förändring av pågående arbete för annans räkning		3 761 840	1 088 867
Övriga rörelseintäkter		2 052 698	2 289 794
		499 122 016	**442 096 166**
Rörelsens kostnader			
Material och köpta tjänster		-239 516 725	-213 337 473
Övriga externa kostnader	2, 3	-61 741 969	-50 337 870
Personalkostnader	4	-166 771 572	-149 067 712
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 695 594	-1 602 205
Övriga rörelsekostnader		-15 140	0
		-470 741 000	**-414 345 260**
Rörelseresultat	5	**28 381 016**	**27 750 906**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 472	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 260	-72 897
		89 212	**-72 884**
Resultat efter finansiella poster		**28 470 228**	**27 678 022**
Bokslutsdispositioner	6	3 315 992	2 630 366
Resultat före skatt		**31 786 220**	**30 308 388**
Skatt på årets resultat	7	-7 002 751	-6 470 814
Årets resultat		**24 783 469**	**23 837 574**

20230714021105

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	46 850
Goodwill	9	90 970	587 844
		90 970	634 694
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och fordon	10	3 990 477	2 884 982
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	630 628	178 770
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	90 775	357 944
		4 711 880	3 421 696
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 14	487 140	487 140
Andra långfristiga fordringar		34 500	35 000
		521 640	522 140
Summa anläggningstillgångar		5 324 490	4 578 530
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	17	1 788 071	707 287
		1 788 071	707 287
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 666 115	74 676 302
Övriga fordringar		113 077	24 309
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		32 192 622	25 138 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 970 706	4 033 391
		121 942 520	103 872 382
Kassa och bank	17	13 541 661	19 150 798
Summa omsättningstillgångar		137 272 252	123 730 467
Summa tillgångar		142 596 742	128 308 997

20230714402106

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18, 19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	46 850
		600 000	646 850
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 529 093	6 644 668
Årets resultat		24 783 469	23 837 574
		35 312 562	30 482 242
Summa eget kapital		35 912 562	31 129 092
Obeskattade reserver	20	4 176 000	7 491 992
Kortfristiga skulder			
Pågående arbeten för annans räkning	21	732 306	1 920 734
Leverantörsskulder		39 162 141	32 105 933
Skulder till koncernföretag		856 857	856 857
Aktuella skatteskulder		1 840 059	1 333 032
Övriga skulder		21 363 843	19 727 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	38 552 974	33 743 829
Summa kortfristiga skulder		102 508 180	89 687 913
Summa eget kapital och skulder		142 596 742	128 308 997

20230714021107

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		28 470 228	27 678 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 658 625	1 526 561
Betald skatt		-6 570 411	-10 130 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 558 442	19 073 712
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-1 080 784	2 159 812
Förändring av kundfordringar		-9 989 813	-20 367 752
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 005 637	-1 566 027
Förändring av leverantörsskulder		7 056 209	3 874 727
Förändring av kortfristiga skulder		5 257 032	10 384 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 795 449	13 559 387
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 603 403	-1 109 484
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		198 817	105 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 404 586	-1 003 983
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-20 000 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000 000	-20 000 000
Årets kassaflöde		-5 609 137	-7 444 596
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 150 798	26 595 394
Likvida medel vid årets slut		13 541 661	19 150 798

20230714021108

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Bolagets intäkter utgörs av tjänsteuppdrag på löpande räkning så väl som till fast pris.

Pågående ej fakturerade uppdrag på löpande räkning tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete inkl ev material.

Uppdragen till fast pris består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, och redovisas linjärt över den överenskomna tidsperioden.

Pågående entreprenadarbeten och liknande
Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	33%
Goodwill	20%

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier, verktyg och fordon	10–33%
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15–33%

20230714021109

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Fastighetssnabben Holding AB, 556765-4784 med säte i Gävle upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

20230714021110

Not 2 Arvode till revisorer

	2021	2021
Revisionsuppdrag	95 500	85 650
	95 500	**85 650**

Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 6 931 782 kr (fg år 6 998 094 kr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	5 159 240	4 427 173
Senare än ett år men inom fem år	3 559 603	2 429 641
	8 718 843	**6 856 814**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	82,4	76,6
Män	219,6	195,8
	302,0	272,4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 052 087	998 573
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	316 822	918 522
Övriga anställda	115 484 244	103 551 179
	116853153	105 468 274
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	204 552	194 439
Pensionskostnader för övriga anställda	6 279 854	4 958 280
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 299 575	34 163 510
	44 783 981	39 316 229
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	161 637 134	144 784 503

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

20230714021111

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	3 308 000	2 174 000
Förändring av överavskrivningar	7 992	456 366
	3 315 992	2 630 366

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	7 001 004	6 589 729
Justering avseende tidigare år	1 747	-118 915
Totalt redovisad skatt	7 002 751	6 470 814

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		31 786 220		30 308 388
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 547 961	20,60	-6 243 528
Ej avdragsgilla kostnader		-405 589		-315 341
Ej skattepliktiga intäkter		31		-315 341
Justering avseende skatter för föregående år		-1 747		118 915
Övrigt		-47 485		-30 860
Redovisad effektiv skatt	22,03	-7 002 751	21,35	-6 470 814

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	792 755	792 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 755	792 755
Ingående avskrivningar	-745 905	-676 355
Årets avskrivningar	-46 850	-69 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 755	-745 905
Utgående redovisat värde	0	46 850

20230714021112

Not 9 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 519 360	2 519 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 519 360	2 519 360
Ingående avskrivningar	-1 931 516	-1 371 656
Årets avskrivningar	-496874	-559 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2428390	-1 931 516
Utgående redovisat värde	90 970	587 844

Not 10 Inventarier, verktyg och fordon

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 483 053	8 945 040
Inköp	1 930 688	751 540
Försäljningar/utrangeringar	-1 473 496	-213 527
Omklassificeringar	357 944	-213 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 298 189	9 483 053
Ingående avskrivningar	-659 8071	-5 853 635
Försäljningar/utrangeringar	1 312 147	183 671
Årets avskrivningar	-1 021 788	-928 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 307 712	-6 598 071
Utgående redovisat värde	3 990 477	2 884 982

Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 996 803	4 996 803
Inköp	581 940	
Försäljningar/utrangeringar	-2 059 286	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 519 457	4 996 803
Ingående avskrivningar	-4 818 033	-4 773 345
Försäljningar/utrangeringar	2 059 286	
Årets avskrivningar	-130 082	-44 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 888 829	-4 818 033
Utgående redovisat värde	630 628	178 770

20230714021113

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 944	0
Inköp	90 775	357 944
Omklassificeringar	-357 944	357 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 775	357 944
Utgående redovisat värde	90 775	357 944

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 513 741	3 513 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 513 741	3 513 741
Ingående nedskrivningar	-3 026 601	-3 026 601
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 026 601	-3 026 601
Utgående redovisat värde	487 140	487 140

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetssnabben Åre AB	100	100	4 000	487 140
				487 140

	Org.nr	Säte
Fastighetssnabben Åre AB	556388-8634	Gävle

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	5 880 921	2 407 287
Fakturerade belopp	-4 092 850	-1 700 000
	1 788 071	707 287

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	671 758	596 134
Förutbetalda hyror	2 044 041	1 749 989
Lönebidrag mm	125 814	140 197
Övriga förutbetalda kostnader	1 447 488	970 639
Förutbetalda försäkringspremier	681 605	576 432
	4 970 706	4 033 391

20230714021114

Not 17 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	5 000	100
	5 000	

Not 19 Disposition av vinst

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	10 529 093
årets vinst	24 783 469
	35 312 562
disponeras så att i ny räkning överföres	35 312 562
	35 312 562

Not 20 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 078 000	1 085 992
Periodiseringsfond 2016	3 098 000	3 308 000
Periodiseringsfond 2017	4 176 000	3 098 000
	7 491 992	7 491 992
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6 598	8 837

20230714021115

Not 21 Pågående arbeten för annans räkning

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerade belopp	6 916 000	7 816 222
Nedlagda kostnader	-6 183 695	-5 895 488
	732 305	**1 920 734**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	26 711 104	22 793 283
Förutbetalda avtalsintäkter	11 756 037	10 870 546
Övriga upplupna kostnader	85 834	80 000
	38 552 975	**33 743 829**

Gävle 2023-05-19

Malin Gustafsson, vice VD

Sune Nises

William Eriksson

Bengt Nises, ordförande

Henrik Åström, VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-19

Mikael Johansson,
godkänd revisor

20230714021116

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetssnabben AB
Org.nr. 556197-7033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetssnabben AB för år 2022 med undantag av hållbarhetsrapporten på sidorna 5–28 samt 46–51. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29–42 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetssnabben ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5–28 samt 46–51. 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 Fastighetssnabben 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.

Annan information än årsredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5–28 samt 46–51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

20230714021317

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetssnabben AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetssnabben 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 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:

20230714021118

- 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5–28 samt 46–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger migtillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle 2023-05-19

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

20230714021119

Hållbarhetsnoter

Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat
▸ GRI 201-1

Mkr	2022	2021	2020
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	493	439	368
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-160	-143	-128
Räntor till långivare	0	0	0
Utdelning till moderbolag	-20	-20	-15
Betalning till leverantörer	-301	-264	-212
Betald skatt	-7	-6,5	-5,5
Behållet ekonomiskt värde	5	5,5	7,5

GHG-protokollet
▸ GRI 103-1, 103-2, 103-3, 302-1, 302-2, 305-1, 305-2, 305-3

Scope 1 – direkta växthusgasutsläpp som verksamheten har kontroll över, exempelvis från egna fordon och maskiner. Transporter och resor är en del av den dagliga verksamheten för att förflytta oss mellan olika fastigheter som vi sköter åt våra kunder.

Scope 1	Klimatpåverkan (ton) 2020	Klimatpåverkan (ton) 2021	Klimatpåverkan (ton) 2022	Kommentar
Fordon	408	354	408	tank to wheel
Total	408	354	408	

	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2022 (kg CO_2e/timme)	Förändring 2021	Förändring 2022	Förändring 2022 från 2020 (basår)
Scope 1	1,58	1,25	1,31	-21%	5%	-17%

Källa till beräkning: Aktivitetsdata baseras på statistik, fakturauppgifter samt uppgifter rapporterade av leverantörer.

20230714021128

Scope 2 – indirekta växthusgasutsläpp som avser energianvändningen av el och fjärrvärme i våra hyrda lokaler. För närvarande hyr vi lokaler på 27 orter i olika storlekar från Växjö i söder till Kiruna i norr.

Scope 2	Klimatpåverkan *market based* (ton) 2020	Klimatpåverkan *location based* (ton) 2020	Klimatpåverkan *market based* (ton) 2021	Klimatpåverkan *location based* (ton) 2021	Klimatpåverkan *market based* (ton) 2022	Klimatpåverkan *location based* (ton) 2022
Elförbrukning	72	26,5	0	28	0	31
Fjärrvärme	18	18	21	21	22	22
Totalt	90	44,5	21	49	22	53

	Klimatpåverkan *per arbetad* timme 2020 (kg CO_2e/timme) Market based/ Location based	Klimatpåverkan *per arbetad* timme 2021 (kg CO_2e/timme) Market based/ Location based	Klimatpåverkan *per arbetad* timme 2022 (kg CO_2e/timme) Market based/ Location based	Förändring 2021	Förändring 2022	Förändring 2022 *från 2020 (basår)*
Scope 2	0,35/0,17	0,07/0,17	0,07/0,17	-80%/+-0%	+-0%/+-0%	-80%/+-0%

Källa till beräkning: El – Uppskattad förbrukning per kvm (40 kwh/m² (kontor) och 20 kwh/m² (verkstad/lager).Fjärrvärme – 60 kwh/m² (kontor) och 40 kwh/m² (verkstad/lager). Energikonvertering görs med hjälp av offentligt tillgängliga omvandlingsfaktorer, utsläppsfaktorer kommer från öppna databaser såsom Energiföretagen och Naturvårdsverket. Arbetade timmar baseras på extern arbetad tid utförd av driftpersonal.

Då vi i vår redovisning market based utgår från vår största hyresvärds elhandelsavtal innebär det att vår klimatpåverkan från 2020 till 2021 har reduceras till 0, gäller fortsatt för 2022. Vårt fokus är ändå att minska våra verkliga förbrukningar och därigenom kunna minska de schabloner vi använder vid beräkning av scope 2. Nedan redovisas enbart location based.

	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2022 (kg CO_2e/timme)	Förändring 2021	Förändring 2022	Förändring 2022 från 2020 (basår)
Scope 1+2	1,75	1,42	1,48	-19%	4%	-15%

Räknat med location based metod på elförbrukningen. Arbetade timmar baseras på extern arbetad tid utförd av driftpersonal.

Scope 3 – indirekta växthusgasutsläpp som sker utanför verksamhetens gränser, upp- och nedströms. De scope 3-områden där vi har störst påverkan är: materialtillverkning, materialförbrukning, transporter av material, tjänsteresor och anställdas pendling. Vi har valt att mäta tjänsteresor för affärsansvariga, förvaltare och platschefer. Eftersom det är inom scope 3 vår verksamhet har störst klimatpåverkan har vi för avsikt att under kommande år lyfta in fler väsentliga scope 3-beräkningar för Fastighetssnabbens CO_2e-utsläpp.

Scope 3	Klimatpåverkan (ton) 2020	Klimatpåverkan (ton) 2021	Klimatpåverkan (ton) 2022	Kommentar
Tjänsteresor bil	59	34	44	
Tjänsteresor tåg	0,0003	0,0003	0,0005	
Totalt	59	34	44	

	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan per arbetad timme 2022 (kg CO_2e/timme)	Förändring 2021	Förändring 2022	Förändring 2022 från 2020 (basår)
Scope 3	0,23	0,12	0,14	-48%	17%	-38%

Hållbarhetschefen är ytterst ansvarig för rapportering av GHG-utsläpp samt förbättringsaktiviteter.

20230714021123

Personalomsättning
▶ GRI 401-1

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Uppsägningar (frivilliga och ofrivilliga) + pensionsavgångar	36	30	36	48	61	74
Antal anställda enligt årsredovisning	178	214	244	246	272	302
Personalomsättning	20%	14%	15%	20%	22%	24,5%

Procentsats av antalet medarbetare som lämnat organisationen som andel av totalt antal anställda. Vi har under de senaste två åren etablerat oss i storstadsområdena Stockholm och Göteborg. Vi konstaterar att det tar tid att bygga upp vårt arbetsgivarvarumärke på nya orter och hitta personal som passar tillsammans med oss. Under 2017 såg vi också en ökning av personalomsättningen och det var i samband med nyetableringar i bla Norrköping och Västerås.

Medarbetarenkät
▶ GRI 102-8, 403-6

	2019	2020	2021	2022
Medarbetare	*7,6*	*8,0*	*8,3*	*8,3*

Snittbetyg på alla frågeområden och alla våra avdelningar och orter.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro
▶ GRI 403-9

	Sjukfrånvaro	Frisknärvaro
2022	5,49%	94,51%
2021	3,9%	96,1%
2020	5,8%	94,2%
2019	4,3%	95,7%

	Tillbud	Arbetsskada
2022	1	17
2021	2	11
2020	5	16
2019	22	8

Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse
▶ GRI 405-1

	Andel kvinnor/män %	< 29 år	30-49 år	> 50 år
2022				
Styrelse	25/75		2	2
Ledningsgrupp	29/71		6	1
Samtliga anställda	27/73	51	163	88
2021				
Styrelse	25/75		2	2
Ledningsgrupp	33/66		5	1
Samtliga anställda	28/72	52	147	73

20230714021122

Sponsring
▸ GRI 102-12, 405-1

All marknadsföring, sponsring och liknande sker enligt en kommunikationsplan som årsvis beslutas av styrelsen. All sponsring ska vara kopplade mot ett samhällsnyttigt värde med syfte att till exempel stödja barn- och ungdomsidrott, kultur, integration eller jämställdhet. Sponsring av olika verksamheter ska alltid ha ett syfte att främja jämställdhet mellan könen, mångfald, inkludering och integration av utlandsfödda.

Gefle IF Fotboll	Ett bättre Gävle
IK Huge	Damer/flickor
Skutskärs IF/FK	Damer/flickor, integration
Frösåker Golfklubb	Ungdomar med funktionshinder, lovaktiviteter
Sirius Fotboll	"Gränslös fotboll" – nattfotboll, parafotboll, karriärsstöd
IK Uppsala	Skapa bättre förutsättningar för flickor och kvinnor inom fotbollen – på alla nivåer – jämställdhet, jämlikhet, ledarskap
Älvkarleby Golfklubb	Handikappgolf
Östersunds Basket	Damverksamhet, integration, hälsa

Medlemskap och samarbeten 2022
▸ GRI 102-13

Organisation	Roll och syfte
Almega/Svenskt Näringsliv	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda. Vårt kollektivavtal är grunden.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Sveriges HR Förening	Branschförening som arbetar med HR och personalfrågor. Genom medlemskap får vi kontinuerlig kompetensutveckling och omvärldsbevakning.
SRF Konsulterna	Branschorganisation inom redovisning och lön som auktoriserar, informerar, driver frågor och utbildar redovisningskonsulter, redovisningsassistenter, lönekonsulter och löneadministratörer.
AFF-Forum för förvaltning och service	AFF-Forum för förvaltning och service är en förening för verksamma inom fastighetsägande, fastighetsförvaltning och facility-management. Föreningen är en mötesplats och ett forum för verksamma inom branschen. Föreningens ändamål är att verka för en ökad effektivitet och kvalitet inom fastighetsförvaltning och service.
Fastighetsentreprenörerna	Föreningen för entreprenörer och entreprenörsbolag inom fastighetsförvaltning och fastighetsdrift. En gemensam plattform och mötesplats för att utveckla branschen.
Achillevs Information	TransQ. Kvalificeringssystem för att få lämna anbud.
GiveWatts	Hjälporganisation i Afrika som främjar möjlighet till utbildning och bättre hälsa genom att förse befolkningen med solcellslampor och annan förnybar energi.
Fastighetsägarna MittNord	Intresseorganisation som verkar för att fastighetsägares intressen bevakas lokalt och nationellt.

20230714021123

GRI-index

▸ GRI 102-55

GRI Standard		Sida	Kommentar
Organisationen			
102-1	Organisationens namn	29	Fastighetssnabben AB
102-3	Lokalisering av huvudkontoret	8, 13	Gävle
102-4	Platser för verksamhet	8	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	29	
102-6	Marknader	8	
102-7	Organisationens storlek	8	
102-8	Information om anställda	8, 19–20, 48	
102-9	Leverantörskedja	18, 23	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	18, 23	
102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	26	
102-12	Externa initiativ	20–22, 49	
102-13	Medlemskap i organisationer	49	
Strategi			
102-14	VD har ordet	10	
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	26–27	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy	13–14, 18, 20	
102-17	Mekanismer för rådgivning och oro kring etik	26	
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur	26	
102-20	Personer i företagsledningen med ansvar för hållbarhetsfrågor	26	
102-22	Sammansättning av styrelse	28	
102-23	Styrelseordförandens roll	28	
102-24	Nominerings- och urvalsprocesser för styrelse	28	
102-35	Ersättningspolicyer	28	
Intressentinvolvering			
102-40	Intressenter, lista	16	
102-41	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	20	Samtliga
102-44	Viktiga frågor som lyfts fram av intressenterna	16	
Rapporteringsrutiner			
102-47	Väsentliga frågor	16	
102-50	Rapporteringsperiod	5	2022-01-01 – 2022-12-31
102-51	Datum för senaste redovisning		Årsredovisning 2023-05-19
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	5	
102-55	GRI innehållsindex	50–51	
102-56	Extern granskning	26	
Ekonomisk prestanda			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	26–28	
103-2	Styrning	26–28	
103-3	Uppföljning och utvärdering	26–28	
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	46	

20230714021234

GRI Standard		Sida	Kommentar
Anti-korruption			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	23, 26–28	
103-2	Styrning	23, 26–28	
103-3	Uppföljning och utvärdering	23, 26–28	
205-3	Bekräftade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	20	
Skatt			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	26–28	
103-2	Styrning	26–28	
103-3	Uppföljning och utvärdering	26–28	
207-1	Tillvägagångssätt för skatt		Skatt betalas i Sverige
Energi			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	21–22	
103-2	Styrning	21–22	
103-3	Uppföljning och utvärdering	21–22	
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	21–22	
302-2	Energiförbrukning utanför organisationen	18, 21–22, 47	
Utsläpp			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	46–47	
103-2	Styrning	46–47	
103-3	Uppföljning och utvärdering	46–47	
305-1	Direkt (Scope 1) växthusgasutsläpp	46–47	
305-2	Energi indirekt (Scope 2) växthusgasutsläpp	46–47	
305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	46–47	
Sysselsättning			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	19–20	
103-2	Styrning	19–20	
103-3	Uppföljning och utvärdering	19–20	
401-1	Nyanställda: anställning och personalomsättning	48	
Arbetshälsa och säkerhet			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	19–20	
103-2	Styrning	19–20	
103-3	Uppföljning och utvärdering	19–20	
403-1	Arbetsmiljöledningssystem		ISO 45001
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentunder-sökning	18, 19	
403-5	Arbetarutbildning om arbetsmiljö och säkerhet	19	
403-6	Främjande av arbetstagares hälsa	19	
403-8	Arbetare som omfattas av ett arbetsmiljöledningssys-tem	19	
403-9	Arbetsrelaterade skador	19, 48	
Utbildning			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	19–20	
103-2	Styrning	19–20	
103-3	Uppföljning och utvärdering	19–20	
404-1	Genomsnittlig utbildningstid per år per anställd	20	
404-3	Andel anställda som får regelbundna prestations- och karriärutvecklingsrecensioner	18, 19, 20	
Mångfald och lika möjligheter			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	19–20	
103-2	Styrning	19–20	
103-3	Uppföljning och utvärdering	19–20	
405-1	Mångfalden av styrningsorgan och anställda	19–20, 49	

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighetssnabben Holding AB

556765-4784

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning koncern	4
Balansräkning koncern	5-6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-23

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Styrelsen för Fastighetssnabben Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är moderbolag till Fastighetssnabben AB, som bedriver fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning på ett flertal orter i Sverige. Dotterbolagets huvudkontor finns i Gävle.

Företaget har sitt säte i Gävle.

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning för Fastighetssnabbenkoncernen finns tillgänglig i Fastighetssnabben ABs Års- och Hållbarhetsredovisning och på https://www.fastighetssnabben.se/om-oss/hallbarhet/

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sune Nises	1 000	1 000
Bengt Nises	1 000	1 000
William Eriksson	1 000	1 000
Malin Gustafsson	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	493 308	438 717	368 449	358 824
Resultat efter finansiella poster	31 554	26 783	24 056	24 819
Soliditet (%)	45	43	39	32

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	25 017	19 972	14 971	11 200
Soliditet (%)	100	100	100	100

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XWIMIL-IT71U

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400	81 202	**81 602**
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-8 000	**-8 000**
Årets resultat		25 138	**25 138**
Belopp vid årets utgång	**400**	**98 340**	**98 740**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400	38 195	19 972	**58 567**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-4 000	**-4 000**
Balanseras i ny räkning		15 972	-15 972	**0**
Utdelning vid extra bolagsstäm		-4 000		**-4 000**
Årets resultat			24 921	**24 921**
Belopp vid årets utgång	**400**	**50 167**	**24 921**	**75 488**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 166 685
Utdelat enligt beslut på extra stämma 2023-05-30	-4 000 000
årets vinst	24 920 838
	71 087 523
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	4 000 000
i ny räkning överföres	67 087 523
	71 087 523

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		493 308	438 717
Förändring pågående arbete för annans räkning		3 762	1 089
Övriga rörelseintäkter		2 053	2 290
		499 123	**442 095**
Rörelsens kostnader			
Material och köpta tjänster		-239 517	-213 337
Övriga externa kostnader	2	-55 183	-43 600
Personalkostnader	3	-167 772	-149 068
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 015	-8 035
Övriga rörelsekostnader		-15	-414
		-471 502	**-414 454**
Rörelseresultat		**27 621**	**27 641**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 550	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		576	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192	-859
		3 934	**-859**
Resultat efter finansiella poster		**31 555**	**26 782**
Resultat före skatt		**31 555**	**26 782**
Skatt på årets resultat	4	-7 099	-6 471
Uppskjuten skatt		683	542
Årets resultat		**25 138**	**20 853**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		25 138	20 853

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT7TU

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5	0	47
Goodwill	6	91	588
		91	**635**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och fordon	7	22 177	21 201
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	631	210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	91	358
		22 899	**21 769**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	100	100
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	18 000	18 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	12	12
Andra långfristiga fordringar	14	33 787	25 038
		51 899	**43 150**
Summa anläggningstillgångar		**74 889**	**65 555**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	15	1 788	707
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 666	74 676
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		454	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		32 193	25 138
Övriga fordringar		132	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 986	4 033
		122 431	**103 995**
Kassa och bank	17	22 391	20 099
Summa omsättningstillgångar		**146 610**	**124 801**
SUMMA TILLGÅNGAR		**221 499**	**190 355**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMIML-IT7TU

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		400	400
Annat eget kapital inklusive årets resultat		98 340	81 202
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**98 740**	**81 602**
Summa eget kapital		**98 740**	**81 602**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		860	1 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 155	18 383
Kortfristiga skulder			
Pågående arbeten för annans räkning	18	732	1 921
Leverantörsskulder		39 162	32 106
Aktuella skatteskulder		1 892	1 289
Övriga skulder		21 364	19 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	38 594	33 782
		101 744	**88 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**221 499**	**190 354**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-OTN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 555	26 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		8 332	8 035
Betald skatt		-6 496	-9 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**33 391**	**24 947**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1 081	2 160
Förändring kundfordringar		-9 990	-20 367
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 447	-1 460
Förändring leverantörsskulder		7 056	3 875
Förändring av kortfristiga skulder		5 260	10 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**26 189**	**19 540**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 125	-5 427
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 207	105
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 750	-23 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-17 668**	**-28 892**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 772	0
Amortering av lån		0	-1 867
Utbetald utdelning		-8 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 228**	**-5 867**
Årets kassaflöde		**2 293**	**-15 219**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 099	35 318
Likvida medel vid årets slut		**22 392**	**20 099**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2	-28
Personalkostnader	3	0	0
		-2	**-28**
Rörelseresultat		**-2**	**-28**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	20	20 000	20 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 550	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	0
		25 019	**20 000**
Resultat efter finansiella poster		**25 017**	**19 972**
Resultat före skatt		**25 017**	**19 972**
Skatt på årets resultat	4	-96	0
Årets resultat		**24 921**	**19 972**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21, 22	14 000	14 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	100	100
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	18 000	18 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	12	12
Andra långfristiga fordringar	14	33 753	25 003
		65 865	**57 115**
Summa anläggningstillgångar		**65 865**	**57 115**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		382	382
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		454	0
Aktuella skattefordringar		0	44
Övriga fordringar		17	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	0
		869	**547**
Kassa och bank		8 830	929
Summa omsättningstillgångar		**9 699**	**1 476**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 564**	**58 591**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		50 167	38 195
Årets resultat		24 921	19 972
		75 088	**58 167**
Summa eget kapital		**75 488**	**58 567**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		52	0
Upplupna kostnader	19	24	24
Summa kortfristiga skulder		**76**	**24**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 564**	**58 591**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25 017	19 972
Betald skatt		0	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**25 017**	**19 896**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-366	-100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 651**	**19 796**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 750	-28 120
Försäljning av finansiella tillgångar		0	4 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 750**	**-23 570**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-8 000	-4 000
Årets kassaflöde		**7 901**	**-7 774**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		929	8 703
Likvida medel vid årets slut		**8 830**	**929**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Pågående tjänsteuppdrag

Koncernens intäkter utgörs av tjänsteuppdrag på löpande räkning såväl som till fast pris. Pågående ej fakturerade uppdrag på löpande räkning tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete inkl ev material.
Uppdragen till fast pris består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, och redovisas linjärt över den överenskomna tidsperioden.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Inköp/försäljning mellan koncernföretagen har ej förekommit under året eller fg år.

Goodwill

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	33%
Goodwill	20%

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och verktyg	10-33%
Fordon	14-33%
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15-33%

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2SBNS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut . Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 Arvode till revisorer

Koncernen

	2022	2021
Revisionsuppdrag	114	100
Övriga tjänster	0	0
	114	**100**

Moderbolaget

	2022	2021
Revisionsuppdrag	15	14
	15	**14**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-258NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 3 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	82	77
Män	220	196
	302	**272**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 052	999
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	317	919
Övriga anställda	115 484	103 551
	116 853	**105 468**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	205	194
Pensionskostnader för övriga anställda	6 280	4 958
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 300	34 164
	44 784	**39 316**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**161 637**	**144 784**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 099	-6 590
Justering avseende tidigare år	0	119
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	683	542
Totalt redovisad skatt	**-6 416**	**-5 929**

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-96	0
Totalt redovisad skatt	**-96**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt	25 017	19 972
Skatt enligt gällande skattesats	-5 154	-4 114
Ej skattepliktiga intäkter	5 057	4 120
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-6
Redovisad effektiv skatt	**-97**	**0**

Not 5 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793	793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**793**	**793**
Ingående avskrivningar	-746	-676
Årets avskrivningar	-47	-70
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-793**	**-746**
Utgående redovisat värde	**0**	**47**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT7IU

Not 6 Goodwill

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	2 519	2 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 519**	**2 519**
Ingående avskrivningar	-1 932	-1 372
Årets avskrivningar	-497	-560
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 428**	**-1 932**
Utgående redovisat värde	**91**	**588**

Not 7 Inventarier, verktyg och fordon

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	49 083	45 345
Inköp	9 543	4 933
Försäljningar/utrangeringar	-2 257	1 195
Omklassificeringar	240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**56 609**	**49 083**
Ingående avskrivningar	-27 882	-21 173
Försäljningar/utrangeringar	1 791	652
Årets avskrivningar	-8 341	-7 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 432**	**-27 882**
Utgående redovisat värde	**22 177**	**21 201**

Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4 997	4 997
Inköp	582	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 059	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 519**	**4 997**
Ingående avskrivningar	-4 818	-4 773
Försäljningar/utrangeringar	2 059	0
Årets avskrivningar	-130	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 889**	**-4 818**
Utgående redovisat värde	**631**	**179**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358	0
Inköp	91	358
Omklassificeringar	-358	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**91**	**358**
Utgående redovisat värde	**91**	**358**

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	0
Inköp	0	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**100**
Utgående redovisat värde	**100**	**100**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	0
Inköp	0	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**100**
Utgående redovisat värde	**100**	**100**

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Wimasube Fastigheter AB	50	50	500	100
				100

	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Wimasube Fastigheter AB	559342-5324	Gävle	335	135

Moderbolaget

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Wimasube Fastigheter AB	50	50	500	100
				100

	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Wimasube Fastigheter AB	559342-5324	Gävle	335	135

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	18 000	0
Tillkommande fordringar	0	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 000**	**18 000**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**18 000**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	0
Tillkommande fordringar	0	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 000**	**18 000**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**18 000**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12	12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12**	**12**
Utgående redovisat värde	**12**	**12**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12	12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12**	**12**
Utgående redovisat värde	**12**	**12**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 038	19 568
Tillkommande fordringar	8 750	10 020
Avgående fordringar	0	-4 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 787**	**25 038**
Utgående redovisat värde	**33 787**	**25 038**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 003	19 533
Tillkommande fordringar	8 750	10 020
Avgående fordringar	0	-4 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 753**	**25 003**
Utgående redovisat värde	**33 753**	**25 003**

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	5 881	2 407
Fakturerade belopp	-4 093	-1 700
	1 788	**707**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	682	576
Föurbetalda leasingavgifter	672	596
Förutbetalda hyror	2 044	1 750
Lönebidrag mm	126	140
Övriga förutbetalda kostnader	1 462	971
	4 986	**4 033**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 17 Checkräkningskredit
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000	7 000
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	7 000	7 000
	7 000	**7 000**

Not 18 Pågående arbeten för annans räkning
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerade belopp	6 916	7 816
Nedlagda kostnader	-6 184	-5 895
	732	**1 921**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	127	118
Upplupna personalkostnader	26 711	22 793
Förutbetalda avtalsintäkter	11 756	10 871
	38 594	**33 782**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	24	24
	24	**24**

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 20 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna utdelningar	20 000	20 000
20 000	**20 000**

Not 21 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 000**	**14 000**
Utgående redovisat värde	**14 000**	**14 000**

Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetssnabben AB	100	100	5 000	14 000
				14 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighetssnabben AB	556197-7033	Gävle	35 913	24 783

Not 23 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal aktier	4 000	100
	4 000	

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

Not 24 Disposition av vinst
Moderbolaget

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	50 167
Utdelat enligt beslut på extra stämma 2023-05-30	-4 000
årets vinst	24 921
	71 088
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	4 000
i ny räkning överföres	67 088
	71 088

Not 25 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	7 000	7 000
	7 000	**7 000**

Gävle den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Malin Gustafsson
Ordförande

Sune Nises

Bengt Nises

William Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

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."

SUNE NISES
Styrelseledamot
Serienummer: 19641009xxxx
IP: 90.235.xxx.xxx
2023-06-27 13:09:53 UTC

WILLIAM ERIKSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 19780915xxxx
IP: 213.141.xxx.xxx
2023-06-27 13:17:04 UTC

BENGT NISES
Styrelseledamot
Serienummer: 19620127xxxx
IP: 213.141.xxx.xxx
2023-06-27 13:35:17 UTC

MALIN GUSTAFSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 19750131xxxx
IP: 90.141.xxx.xxx
2023-06-27 14:04:19 UTC

MIKAEL JOHANSSON
Revisor
Serienummer: 19600611xxxx
IP: 213.141.xxx.xxx
2023-06-27 16:24:08 UTC

Penneo dokumentnyckel: UGDQT-0TN6X-2S8NS-WNF3B-XMMIL-IT71U

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 låst 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**

bakertilly

aktivRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetssnabben Holding AB
Org.nr. 556765-4784

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetssnabben Holding AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetssnabben Holding AB för år 2022 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Gävle den 27 juni 2023

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR