

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

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Adrian Atiani, Verkställande direktör  
2025-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbyrån Nordost AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver förmedling av fastigheter och bostadsrätter.

Bolaget ägs till 81% av Edani Holding AB, org.nr. 559501-4217 samt 19% av Subasic Holding AB, org.nr. 559384-0266.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget fått ny ägare och moderbolag i Edani Holding AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 289	5 065	10 157	13 458
Resultat efter finansiella poster	-300	-288	415	2 144
Soliditet (%)	15,7	25,4	21,5	32,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	523 560	109 773	<b>683 333</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		109 773	-109 773	<b>0</b>
Årets resultat			-299 881	<b>-299 881</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>633 333</b>	<b>-299 881</b>	<b>383 452</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	633 333
årets förlust	-299 881
	<b>333 452</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	333 452
	<b>333 452</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 289 012	5 064 939
Övriga rörelseintäkter		10	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 289 022</b>	<b>5 064 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-894 801	-973 109
Övriga externa kostnader		-1 478 131	-1 663 661
Personalkostnader	2	-2 179 081	-2 684 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 872	-37 426
Övriga rörelsekostnader		0	-44
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 587 885</b>	<b>-5 359 067</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-298 863</b>	<b>-294 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 993	16 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 011	-10 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018</b>	<b>5 982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 881</b>	<b>-288 146</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	440 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>440 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-299 881</b>	<b>151 854</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-42 081
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 881</b>	<b>109 773</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	26 818	62 691
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	12 000	12 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 818</b>	<b>74 691</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 818</b>	<b>74 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		365 292	504 795
Fordringar hos koncernföretag		0	868 491
Övriga fordringar		166 464	29 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 026	407 345
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>645 782</b>	<b>1 809 761</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		722 523	80 251
Redovisningsmedel		1 028 817	730 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 751 340</b>	<b>810 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 397 122</b>	<b>2 620 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 435 940</b>	<b>2 694 846</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

633 333

523 560

Årets resultat

-299 881

109 773

**Summa fritt eget kapital**

**333 452**

**633 333**

**Summa eget kapital**

**383 452**

**683 333**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

211 554

376 103

Övriga skulder

1 360 425

1 046 390

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

480 509

589 020

**Summa kortfristiga skulder**

**2 052 488**

**2 011 513**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 435 940**

**2 694 846**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	6	7

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537 140	537 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>537 140</b>	<b>537 140</b>
Ingående avskrivningar	-474 449	-437 023
Årets avskrivningar	-35 872	-37 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-510 321</b>	<b>-474 449</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 819</b>	<b>62 691</b>

### Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

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

### Not 5 Ställda säkerheter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	250 000	250 000
	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

Göteborg 2025-06-30

*Adrian Atiani*  
Adrian Atiani  
Verkställande direktör

*Anita Hansson*  
Anita Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

WeAudit Sweden AB

*Mikael Gustavsson*  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån Nordost AB

Org.nr 559066-3448

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån Nordost AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån Nordost ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbyrån Nordost AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg 2025-06-30

WeAudit Sweden AB

Mikael Gustavsson

---

Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor