

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**Fastighetsförvaltarna i Malmö AB**

RÄKENSKAPSÅRET  
**2024-07-01 -- 2025-06-30**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsförvaltarna i Malmö AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 11 december 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen



Peter Söderlin

Styrelsen för Fastighetsförvaltarna i Malmö AB med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024/25.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Företaget registrerades år 1999 och bedriver sedan dess extern fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett dotterbolag till Scanway AB, org nr 556402-2035 med säte i Malmö.

Sedan år 2019/20 har verksamheten flyttats över till Förvaltnings AB Stadsbostäder, men fortfarande sker fakturering till kund baserat på ingåna avtal från Fastighetsförvaltarna i Malmö AB. Internfakturerering för att reglera kostnaderna mellan bolagen har därför skett.

Nedanstående jämförelse visar bolagets utveckling de senaste åren.

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (kr)	2 762 998	2 702 928	2 506 726	2 457 342	2 593 808
Res. eft finansiella poster (kr)	43 542	43 424	-84 412	160 467	288 295
Soliditet* (%)	11,2%	13,3%	11,0%	17,9%	23,6%

\* se Not 3

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Vinstmedel
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 083 699	34 575
Utdelning				
Omf ög års resultat			34 575	-34 575
Årets vinst				34 761
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 118 274	34 761

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	2 118 274
Årets resultat	34 761
Totalt	<u>2 153 035</u>

Disponeras enligt följande	
Överföres till balanserat resultat	<u>2 153 035</u>
Summa	2 153 035

<b>RESULTATRÄKNING</b> (kr)	Not	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 762 998	2 702 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 762 998</u>	<u>2 702 928</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 801 142	-2 699 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 801 142</u>	<u>-2 699 418</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38 144</b>	<b>3 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 686	39 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>81 686</u>	<u>39 914</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 542</b>	<b>43 424</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 542</b>	<b>43 424</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-8 781	-8 849
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 761</b>	<b>34 575</b>

BALANSRÄKNING (kr)		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not		
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		117 593	567 250
Övriga fordringar		49 567	321 447
Förutbetalda kostnader-upplupna intäkter		-	2 164
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>167 160</b>	<b>890 861</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 646 426	4 065 388
Redovisningsmedel	3	16 528 264	11 850 099
<b>S:a Kassa och bank</b>		<b>20 174 690</b>	<b>15 915 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 341 850</b>	<b>16 806 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 341 850</b>	<b>16 806 348</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		2 118 274	2 083 699
Årets resultat		34 761	34 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 153 035</b>	<b>2 118 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 273 035</b>	<b>2 238 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till koncernföretag		750 000	2 250 000
Övriga skulder	3	16 544 128	11 850 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		774 687	467 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 068 815</b>	<b>14 568 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 341 850</b>	<b>16 806 348</b>

Noter

**Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

**Koncernuppgifter**

Företaget är ett helägt dotterföretag till Scanway AB, org nr 556402-2035 med säte i Malmö.

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor har 2 700 000 kr (96,4%) av inköpen och 0 % av försäljningen skett till andra företag inom företagsgruppen som bolaget tillhör.

Internvinsten på transaktioner inom koncernen uppgår till 0 tkr.

**Definition av nyckeltal**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära inäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

**Tjänste- och entreprenaduppdrag**

Företagets intäkter från uppdrag på fast pris redovisas enligt huvudregeln.

**Not 2 Anställda och personalkostnader**

**Personal**

Sedan januari 2020 har bolaget inga anställda längre.

**Not 3 Klientmedel**

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
<b>Klientmedel</b>	16 528 264	11 850 099
	<u>16 528 264</u>	<u>11 850 099</u>

Under posterna Klientmedel och Övriga skulder redovisas tillgodohavande som finns på i företaget upplagda klientmedelskonton. Pengarna tillhör bolagets kunder och hålls åtskilda från bolagets egna bankkonton.

Att klientmedel redovisas som bankmedel och Övriga skulder får negativ påverkan på vissa av bolagets nyckeltal, t.ex soliditeten. Bolagets korrekt angivna soliditet är 59,6% (49,2%).

Årsredovisningens innehåll blev klart

Malmö 2025-12-01



Peter Söderlin

2025-12-11

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/12-2025

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsförvaltarna i Malmö AB  
Org.nr. 556576-0146

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsförvaltarna i Malmö AB för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsförvaltarna i Malmö ABs finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. 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 Standard 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 Fastighetsförvaltarna i Malmö 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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. 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 förvaltning för Fastighetsförvaltarna i Malmö AB för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsförvaltarna i Malmö 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 11 december 2025



Ulrika Backenskiöld  
Auktoriserad revisor