

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån Malmö AB**  
556825-8502

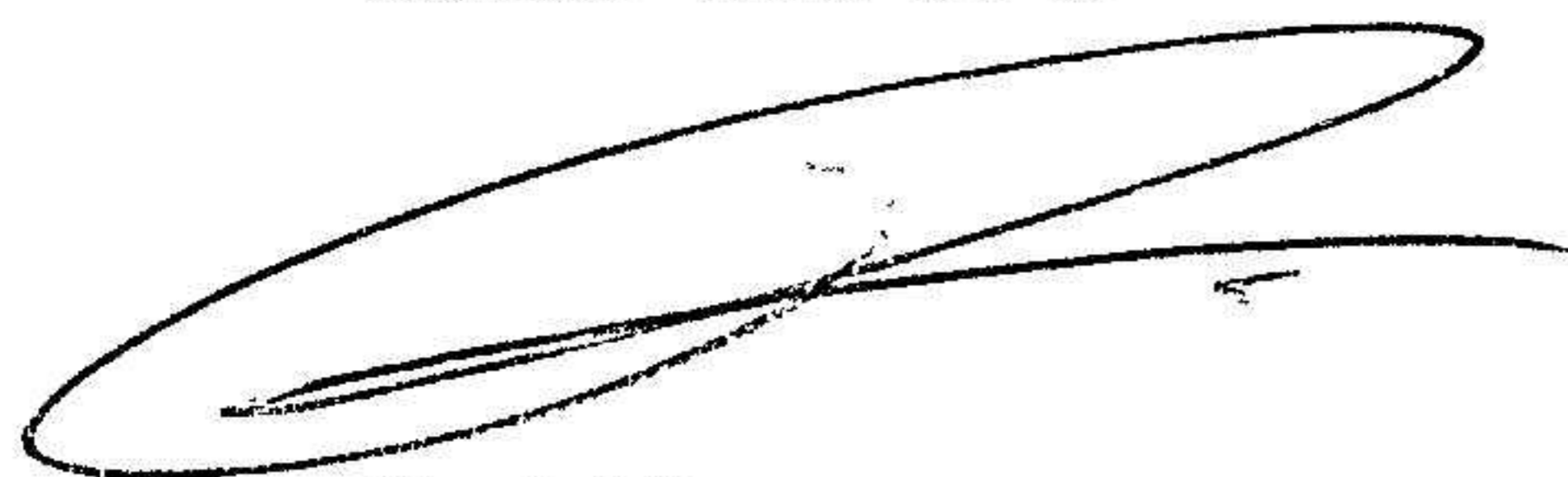
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsbyrån Malmö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Årsstämman hölls den 9 juni 2023.

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

Malmö 2023-06-09



Daniel Saveman

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån Malmö AB**

556825-8502

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbyrån Malmö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver förmedling av fastigheter och bostadsrätter under varumärket Fastighetsbyrån.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	54 456	70 953	64 516	59 145
Resultat efter finansiella poster	3 032	15 865	11 985	10 828
Soliditet (%)	10	42	41	42

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 537 764	12 517 715	16 105 479
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning vid extra stämma		-16 000 000		-16 000 000
Balanseras i ny räkning		12 517 715	-12 517 715	0
Årets resultat			2 326 697	2 326 697
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>55 479</b>	<b>2 326 697</b>	<b>2 432 176</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 478
årets vinst	2 326 697
	<b>2 382 175</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 382 175
	<b>2 382 175</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		54 455 984	70 952 668
Övriga rörelseintäkter		66 800	1 703
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>54 522 784</b>	<b>70 954 371</b>

### Rörelsekostnader

Objektskostnader		-8 633 594	-11 816 725
Övriga externa kostnader		-10 575 629	-9 886 117
Personalkostnader	2	-31 731 698	-32 718 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-472 998	-648 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-51 413 919</b>	<b>-55 069 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 108 865</b>	<b>15 884 586</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		314	1 890
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-63 048	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 829	-21 904
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 563</b>	<b>-20 014</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 032 302</b>	<b>15 864 572</b>

### Resultat före skatt

**3 032 302**      **15 864 572**

### Skatter

Skatt på årets resultat		-705 605	-3 346 857
<b>Årets resultat</b>		<b>2 326 697</b>	<b>12 517 715</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill

3

2 195 782

2 546 591

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**2 195 782**

**2 546 591**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

4

202 637

383 063

Förbättringsutgifter på annans fastighet

5

7 858

12 820

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**210 495**

**395 883**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

6

2 548 952

1 712 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**2 548 952**

**1 712 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 955 229**

**4 654 474**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 532 001

4 638 524

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

393 374

393 374

Övriga fordringar

997 099

277 344

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

720 684

1 340 600

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 643 158**

**6 649 842**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 651 142

14 380 552

Redovisningsmedel

6 492 422

13 030 246

**Summa kassa och bank**

**15 143 564**

**27 410 798**

**Summa omsättningstillgångar**

**19 786 722**

**34 060 640**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**24 741 951**

**38 715 114**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

55 478

3 537 764

Årets resultat

2 326 697

12 517 715

**Summa fritt eget kapital**

**2 382 175**

**16 055 479**

**Summa eget kapital**

**2 432 175**

**16 105 479**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 903 831

2 403 896

Skatteskulder

0

1 473 509

Övriga skulder

16 134 745

16 031 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 271 200

2 700 436

**Summa kortfristiga skulder**

**22 309 776**

**22 609 635**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 741 951**

**38 715 114**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 10 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Förbättringsutgifter på annans fastighet 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	42	46

### Not 3 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 961 668	4 961 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 961 668</b>	<b>4 961 668</b>
Ingående avskrivningar	-2 415 077	-1 919 144
Årets avskrivningar	-350 809	-495 933
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 765 886</b>	<b>-2 415 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 195 782</b>	<b>2 546 591</b>

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

2023072403050

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 090 107	977 738
Inköp	0	112 369
Försäljningar/utrangeringar	-158 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>932 107</b>	<b>1 090 107</b>
Ingående avskrivningar	-707 044	-559 433
Försäljningar/utrangeringar	94 800	0
Årets avskrivningar	-117 226	-147 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-729 470</b>	<b>-707 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 637</b>	<b>383 063</b>

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	800 615	800 615
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>800 615</b>	<b>800 615</b>
Ingående avskrivningar	-787 795	-782 832
Årets avskrivningar	-4 962	-4 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-792 757</b>	<b>-787 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 858</b>	<b>12 820</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 712 000	887 000
Tillkommande fordringar	900 000	825 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 612 000</b>	<b>1 712 000</b>
Årets nedskrivningar	-63 048	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-63 048</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 548 952</b>	<b>1 712 000</b>

**Not 7 Checkräkningskredit**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

2023072403051

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Malmö 2023

Datum enligt den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Daniel Saveman  
Verkställande direktör

Jessica Johansson

Johanna Olsson

Kenan Hasanoglu

Maria Tillgren

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

Mazars AB

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## JOHANNA OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19900714xxxx

IP: 89.255.xxx.xxx

2023-06-01 08:44:10 UTC



## JESSICA JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19890102xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2023-06-01 10:50:56 UTC



## Maria Elisabeth Tillgren Dunhoff

Styrelseledamot

Serienummer: 19800916xxxx

IP: 213.158.xxx.xxx

2023-06-01 12:59:53 UTC



## DANIEL SAVEMAN

Verkställande direktör och

Serienummer: 19830316xxxx

IP: 89.255.xxx.xxx

2023-06-05 08:06:21 UTC



## KENAN HASANOGLU

Styrelseledamot

Serienummer: 19920720xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-06-06 19:14:36 UTC



## HELENE SJÖSTRÖM

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-06-07 09:18:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är 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>

2023072403052

Penneo dokumentnyckel: QBIZN-JK15H-75SXQ-S25M5-W125T-Y1M7E

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån Malmö AB  
Org. nr 556825-8502

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån Malmö AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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 på 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbyrån Malmö AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån Malmö 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 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. Den 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.

### Revisorers 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Mazars AB

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**HELENE SJÖSTRÖM**

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-06-07 09:17:18 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Sara Hellberg*

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade 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>

2023072403055

Penneo dokumentnyckel: 14PE2-3NIPE-NKU26-E3Q3Z-SDSME-EV4J4