

**Årsredovisning**  
för  
**S & A Fastighetsbyrå AB**  
556680-7896

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-18.  
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:**

Thomas Aslan, Styrelseledamot  
2026-03-20

Styrelsen för S & A Fastighetsbyrå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 registrerades år 2005 och bedriver sedan dess fastighetsförmedling under varumärket Fastighetsbyrån.

Företaget ägs till 80 % av ITES Fastighetsbyrå AB, org.nr. 559094-4749 med säte i Botkyra, 10 % av Eliana AB, org.nr. 559386-8226 samt 10 % av SIWI Holding AB, org.nr. 559388-0684 med säte i Södertälje.

Företaget har sitt säte i Södertälje.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	25 892	21 414	20 884	21 916
Resultat efter finansiella poster	5 927	3 739	5 363	-223
Soliditet (%)	42,3	37,3	40,6	2,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	8 000	82 751	2 927 629	<b>3 118 380</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-3 000 000		<b>-3 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			2 927 629	-2 927 629	<b>0</b>
Årets resultat				4 672 152	<b>4 672 152</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 000</b>	<b>10 380</b>	<b>4 672 152</b>	<b>4 790 532</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 380
årets vinst	4 672 152
	<b>4 682 532</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 600 000
i ny räkning överföres	82 532
	<b>4 682 532</b>

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.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		25 892 140	21 413 949
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>25 892 140</b>	<b>21 413 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-3 643 962	-3 701 787
Övriga externa kostnader		-6 809 962	-4 874 898
Personalkostnader	2	-9 480 556	-9 199 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 250	-20 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 005 730</b>	<b>-17 796 205</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 886 410</b>	<b>3 617 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 444	125 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 575	-3 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>40 869</b>	<b>121 584</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 927 279</b>	<b>3 739 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 927 279</b>	<b>3 739 328</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 255 127	-811 699
<b>Årets resultat</b>		<b>4 672 152</b>	<b>2 927 629</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	146 667	186 667
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>146 667</b>	<b>186 667</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	137 083	93 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 083</b>	<b>93 333</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>283 750</b>	<b>280 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		795 948	978 556
Övriga fordringar		40 148	258 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 150 805	866 564
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 986 901</b>	<b>2 103 411</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 672 765	4 344 015
Redovisningsmedel		3 377 750	1 643 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 050 515</b>	<b>5 987 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 037 416</b>	<b>8 091 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 321 166</b>	<b>8 371 094</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

8 000

8 000

**Summa bundet eget kapital**

**108 000**

**108 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 380

82 751

Årets resultat

4 672 152

2 927 629

**Summa fritt eget kapital**

**4 682 532**

**3 010 380**

**Summa eget kapital**

**4 790 532**

**3 118 380**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 329 950

1 303 174

Skatteskulder

148 667

286 885

Övriga skulder

4 182 193

2 600 435

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

869 824

1 062 220

**Summa kortfristiga skulder**

**6 530 634**

**5 252 714**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 321 166**

**8 371 094**

## 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*

Hysesrätter och liknande rättigheter 5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	13	11

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	0
Inköp	0	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-13 333	
Årets avskrivningar	-40 000	-13 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 333</b>	<b>-13 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 667</b>	<b>186 667</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Inköp	75 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 667	0
Årets avskrivningar	-31 250	-6 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 917</b>	<b>-6 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 083</b>	<b>93 333</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	1 600 000	1 600 000
	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19

Södertälje

*Thomas Aslan*  
Thomas Aslan

2026-03-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

*Pär Carlsson*  
Pär Carlsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i S & A Fastighetsbyrå AB, org.nr 556680-7896

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för S & A Fastighetsbyrå AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S & A Fastighetsbyrå ABs finansiella ställning per den 31 december 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 S & A Fastighetsbyrå 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. 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. 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 S & A Fastighetsbyrå AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till S & A Fastighetsbyrå 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 revisionsssed 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.

Stockholm  
2026-03-17

*Pär Carlson*  
Pär Carlson  
Auktoriserad revisor