

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbyrån Hel i Uppsala AB

556796-1353

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-09-22.

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:

Tim Abrizeh, Styrelseledamot  
2023-10-26

Styrelsen för Fastighetsbyrån Hel i Uppsala 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*

Bolaget bedriver förmedling av fastigheter och förvaltning av fast och lös egendom. Bolaget äger franchiserättigheter för Uppsala från Swedbank fastigheter AB.

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har fler försäljningsuppdrag än något tidigare år och har under 2022 haft högsta aktivitet någonsin. Vi har satt grunderna för att växa och ta marknad enligt 5årsplanen. Det har dock varit ett utmanande år för både bostadssäljarna och fastighetsmäklarna. Ukraina kriget, inflationen och det allmänna läget med höga räntor som har slagit hårt på bostadsmarknaden under året och visat sig med fallande priser på alla redovisade marknader vilket är anledningen till den minskade omsättningen under år 2022. En kontrollbalansräkning upprättades per 2022-11-30 och ägarbolaget har därefter gjort ett aktieägartillskott för att återställa bolagets egna kapital och ytterligare aktieägartillskott har skett per 2022-12-31 för att eget kapital skulle vara intakt per bokslutsdagen.

#### *Händelser efter räkenskapsårets slut*

Vid tidpunkten för upprättandet och avlämnandet av årsredovisningen så är bolagets aktiekapital förbrukat. Innan nya aktieägartillskott har tillförts så föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till den fortsatta driften av bolaget. Ägaren kommer göra erforderliga ägartillskott som bolaget ev kan komma att behöva.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	15 813	26 719	22 679	17 858
Resultat efter finansiella poster	-4 474	5 282	5 416	1 450
Soliditet (%)	1,0	45,8	59,1	46,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 000 001	4 121 986	<b>5 221 987</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-5 000 000		<b>-5 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		4 121 986	-4 121 986	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		4 352 000		<b>4 352 000</b>
Årets resultat			-4 473 840	<b>-4 473 840</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 473 987</b>	<b>-4 473 840</b>	<b>100 147</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 473 988
årets förlust	-4 473 840
	<b>148</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	148
	<b>148</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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		15 813 168	26 719 275
Övriga rörelseintäkter		0	33 991
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 813 168</b>	<b>26 753 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 105 624	-9 357 698
Personalkostnader	2	-10 695 451	-11 992 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 412 600	-120 390
Övriga rörelsekostnader		-4 639	-303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 218 314</b>	<b>-21 471 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 405 146</b>	<b>5 282 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 186	414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 880	-91
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 694</b>	<b>323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 473 840</b>	<b>5 282 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 473 840</b>	<b>5 282 414</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-1 160 428
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 473 840</b>	<b>4 121 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	186 719	114 553
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	80 875	1 269 233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 594</b>	<b>1 383 786</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>267 594</b>	<b>1 383 786</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 500	621 565
Fordringar hos koncernföretag		4 352 000	490 944
Övriga fordringar		1 191 581	47 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 202 821	2 038 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 748 902</b>	<b>3 198 499</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 624 638	4 675 939
Redovisningsmedel		1 560 059	2 151 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 184 697</b>	<b>6 826 973</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 933 599</b>	<b>10 025 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 201 193</b>	<b>11 409 258</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 473 988

1 000 001

Årets resultat

-4 473 840

4 121 986

**Summa fritt eget kapital**

**148**

**5 121 987**

**Summa eget kapital**

**100 148**

**5 221 987**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 002

0

**Summa långfristiga skulder**

**500 002**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

333 332

0

Leverantörsskulder

977 786

480 817

Skulder till koncernföretag

0

11 545

Skatteskulder

427 574

888 690

Övriga skulder

6 807 716

3 685 581

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 054 635

1 120 638

**Summa kortfristiga skulder**

**9 601 043**

**6 187 271**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 201 193**

**11 409 258**

## 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.

#### Tjänstearbeten

Intäkterna redovisas när rätt till provision föreligger, vilket normalt är när bindande avtal har ingåtts mellan säljare och köpare.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

#### 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 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	13	15

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 730	4 467 170
Inköp	129 778	46 500
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 301 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>341 508</b>	<b>211 730</b>
Ingående avskrivningar	-97 177	-4 354 309
Försäljningar/utrangeringar	0	4 301 940
Årets avskrivningar	-57 612	-44 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154 789</b>	<b>-97 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 719</b>	<b>114 553</b>

### Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 511 638	1 511 638
Inköp	166 630	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 678 268</b>	<b>1 511 638</b>
Ingående avskrivningar	-242 405	-166 823
Årets avskrivningar	-85 755	-75 582
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-328 160</b>	<b>-242 405</b>
Årets nedskrivningar	-1 269 233	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 269 233</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 875</b>	<b>1 269 233</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	3 250 000	3 250 000
	<b>3 250 000</b>	<b>3 250 000</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid tidpunkten för upprättandet och avlämnandet av årsredovisningen så är bolagets aktiekapital förbrukat. Innan nya aktieägartillskott har tillförts så föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till den fortsatta driften av bolaget. Ägaren kommer göra erforderliga ägartillskott som bolaget ev kan komma att behöva.

Uppsala 2023-09-22

*Tim Abrizeh*  
Tim Abrizeh  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-09-22  
KPMG AB

*Anna Lundeborn Bengtsson*  
Anna Lundeborn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån Hel i Uppsala AB , org.nr 556796-1353

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån Hel i Uppsala AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom de möjliga effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån Hel i Uppsala ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden varken till- eller avstyrker vi att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Balansräkningen innefattar en övrig fordran om 4 352 000 kr på moderföretaget där moderföretagets betalningsförmåga är osäker. Vi har inte erhållit tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att kunna bedöma moderföretagets förmåga att betala fordringarna och vi kan därmed inte uttala oss om värdet av denna fordran. Posten är av väsentlig betydelse för bedömningen av bolagets resultat och ställning. Vi kan inte heller bedöma riktigheten av uppgiften i förvaltningsberättelsen att bolagets egna kapital varit återställt per årsskiftet genom ett erhållt aktieägartillskott, i form av en fordran på moderföretaget.

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 Hel i Uppsala 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 vårt uttalande med reservation.

#### *Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift*

Vi vill fästa uppmärksamhet på årsredovisningens förvaltningsberättelse där det framgår att rörelsen gått med betydande förlust under räkenskapsåret, att förlusterna fortsatt på nya året, att bolagets egna kapital är förbrukat och att bolaget är beroende av tillkommande finansiering för att säkerställa fortsatt drift. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

#### *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*

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.

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 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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**

### *Inget uttalande görs respektive uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbyrån Hel i Uppsala AB för år Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Det framgår av vår Rapport om årsredovisningen att vi varken till- eller avstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån Hel i Uppsala 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 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*

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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

### *Anmärkingar*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-09-22

KPMG AB

*Anna Lundeborn-Bengtsson*

Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor