

# ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

för

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

556693-8865

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 1 mars 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 15 juni 2022



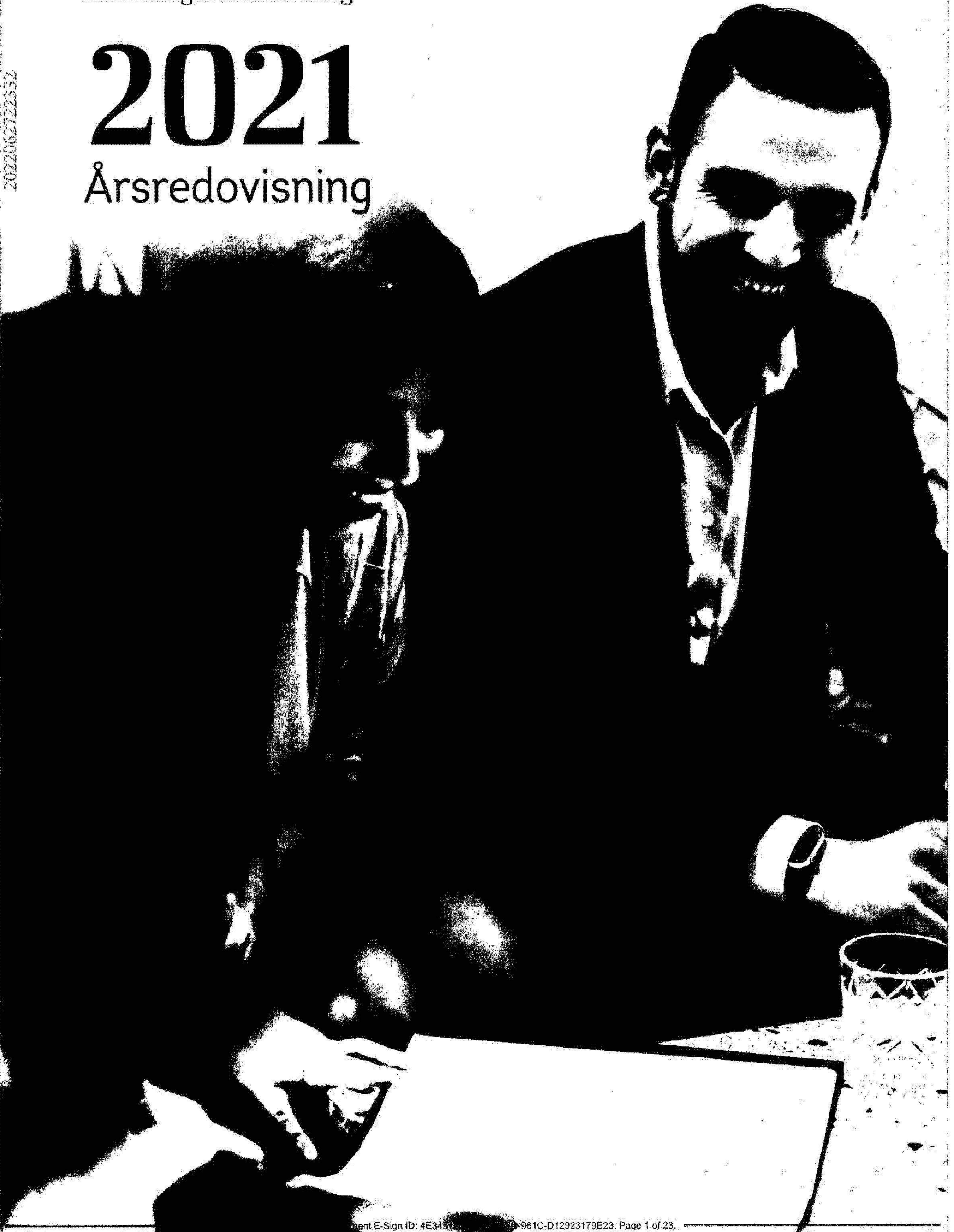
Marcus Svanberg

 Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling

# 2021

## Årsredovisning

2022062722652



**Årsredovisning för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB**  
Org nr 556693-8865, räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

# Innehållsförteckning:

	<b>Sida:</b>
Förvaltningsberättelse .....	4-5
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7-8
Förändring eget kapital.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11-19
Affärsledning och styrelse.....	20
Underskrifter.....	21

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB (LFF AB) har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av samtliga 23 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Bank AB. I enlighet med uppdragsavtalet med länsförsäkringsbolagen tillhandahåller bolaget, inom fastighetsmäklarmrådet, service och support till franchisegivare (länsförsäkringsbolag) och franchisetagare (enskilda bobutiker). Detta innefattar bland annat HR- och affärsstöd, juridisk support, utbildning, IT-tjänster, samt service- och marknadsföringstjänster.

LFF AB ansvarar också för att utveckla och säkerställa kvaliteten i det gemensamma konceptet. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings vision är "Trygga bostadsaffärer genom livet."

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Försäljning

Under 2021 ökade antalet bobutiker (netto) med åtta och totalt drivs nu 189 bobutiker av franchisetagare under Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings varumärke.



### Sveriges nöjdaste kunder 2021.

För sjätte året i rad toppar Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Svenskt Kvalitetsindex ranking av kundnöjdhet inom fastighetsmäklarbranschen. Kundnöjdheten mäts på en skala från 0-100, där branschen som helhet får betyget 68. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling toppar listan med en kundnöjdhet på 71,4.

### HR

Under verksamhetsåret har Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings bobutiker ökat antalet medarbetare från 904 till 945, av dessa är 712 fastighetsmäklare. Antal anställda i LFF AB uppgick under året till 30. En medarbetarundersökning som riktade sig till hela franchiseorganisationen genomfördes i november 2021. Undersökningen visar mycket goda resultat med en eNPS på 67, på en skala från -100 till +100.

HR-avdelningen har, med anledning av restriktionerna i samband med covid-19, genomfört en stor satsning på att synas i olika digitala kanaler, där fokus har varit att starka arbetsgivarvarumärket. För att fortsätta utveckla Länsförsäkringar Fastighetsförmedling som attraktiv arbetsgivare, har särskilt stor vikt lagts vid hållbarhet, ledarutveckling och kompetensutveckling bland medarbetarna.

### Marknad

Under 2021 har LFF AB fortsatt satsningarna på marknadsföring, med fokus på digitala medier. Resultatet av aktiviteterna har ökat varumärkeskännetecken och antal förmedlade kundkontakter på ett tillfredsställande sätt. Under 2021 har Marknadsavdelningen lanserat flera stora projekt, bland annat en ny hemsida, ett uppdaterat intranät och plattformen Mina sidor. LFF AB har vidareutvecklat produktionsverktyget med en modul för digital annonsering i social media och på nyhetssajter.

PR-mässigt har antalet redaktionella publiceringar minskat med 8 procent jämfört med föregående år. PR-värdet har dock ökat med 10 procent, i enlighet med strategin att öka antalet publiceringar i medier som når en större målgrupp.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är initiativtagare och delägare till bostadssajten Boneo, som utmanar bl.a. Hemnet. Boneo har under 2021 ökat antalet annonser såväl som trafik, samt fortsatt utveckla tjänsten.

### IT/Affärsprocess

Under 2021 har LFF AB genomfört satsningar på ökad IT-säkerhet, förbättrad supporthantering och effektivare processer för medarbetarna. Även processer som involverar slutkunder har förbättrats. Funktioner har även utvecklats så att affärer bättre kan följas upp.

### Juridik

Sommaren 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag i kraft och den satte ökat fokus på arbetet mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Juridikavdelningen har genomfört flera utbildningar inom den nya fastighetsmäklarlagen och i synnerhet kring frågor om penningtvätt för att öka medarbetarnas kunskaper. Under året har de medarbetare som är anknutna försäkringsförmedlare genomfört den årliga kunskapsuppdateringen för anknutna sidoverksamma försäkringsförmedlare, så att dessa kan fortsätta arbeta med säljaransvarsförsäkringen. Trots ett ökat antal inkomna anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen under året ligger Länsförsäkringar Fastighetsförmedling kvar på en andelsmässigt väldigt låg nivå av inkomna anmälningar, särskilt avseende andelen meddelade påföljder.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	126 392	115 437	86 646	76 372	69 149
Resultat efter finansiella poster	3 513	1 902	-6 705	-4 589	-3 410
Soliditet (%)	53	63	60	72	78
Rörelsemarginal (%)	3	2	-8	-6	-5
Balansomslutning	59 721	46 627	46 574	46 690	47 837
Avkastning på eget kap. (%)	11	6	-24	-14	-9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	Belopp i kr
Balanserad vinst	28 277 035
Årets vinst	2 067 065
Summa	30 344 100

Disponeras så att i ny räkning överföres 30 344 100

### **Omvärldsbeskrivning**

Totalmarknaden har ökat under året, där antalet sålda bostadsrätter uppgick till 132 000 (en ökning med 11 000 sedan föregående år) och antal villor uppgick till 59 000 (en ökning med drygt 2 000).\*

Under 2021 steg bostadspriserna i Sverige med 7 procent avseende bostadsrätter och 13 procent för villor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter låg i december 2021 på 42 825 (40 465) kronor. En villa kostade i genomsnitt 3,7 (3,5) miljoner kronor i december.\*\*

### **Utveckling under året**

Under 2021 formidlade Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 30 900 objekt (28 000) till ett sammanlagt värde av 84,5 (66,4) miljarder kronor. Av antalet formidlade objekt utgjorde småhus 11 910 (11 382) och bostadsrätter 17 030 (15 070). Provisionsintäkterna under 2021 uppgick till 1 490 miljoner kronor (1 222), en ökning med 22 procent. Under året steg marknadsandelen från 11,9 till 12,1 procent för bostadsrätter och var oförändrat 14,8 procent för småhus.\*\*\*

### **Framtida utveckling**

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling kommer att hjälpa allt fler kunder till en trygg bostadsaffär genom livet. Affärsstrategin har målbilden att bli den ledande fastighetsmäklaren i Sverige, fortsatt med de nöjdaste kunderna. I samråd med länsförsäkringsbolagen och franchisetagarna uppmuntras rekryteringen av fler fastighetsmäklare. Fortsatta satsningar kommer att genomföras, bland annat för att stärka varumärket, utveckla medarbetarnöjdheten samt förbättra förmågorna inom regelefterlevnad. Ett viktigt område är att kontinuerligt utveckla samarbetet mellan fastighetsförmedlingen och bank- och försäkringsverksamheten inom Länsförsäkringsgruppen. Värdegrundsarbetet, som syftar till att säkerställa att Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kärnvärden "engagerade, kunniga och personliga", genomsyrar hela verksamheten, har fortsatt stort fokus.

\*Statistiken för totalmarknad baseras på kontraktstatistik från Svensk Mäklarstatistik.

\*\*Svensk Mäklarstatistik.

\*\*\*Marknadsandelar gällande småhus såväl som bostadsrätter baseras på kontraktsdata från Värderingsdata.

# Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning		126 392 443	115 437 317
Övriga rörelseintäkter		1 163 595	1 156 044
		<b>127 556 038</b>	<b>116 593 361</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-83 923 622	-81 230 862
Personalkostnader	4	-38 758 181	-32 199 548
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 357 979	-794 056
		<b>-124 039 782</b>	<b>-114 224 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 516 256</b>	<b>2 368 895</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	325	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 194	-1 861
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-	-465 230
		<b>-2 869</b>	<b>-467 076</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 513 387</b>	<b>1 901 819</b>
Bokslutsdispositioner		-658 670	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 854 717</b>	<b>1 901 819</b>
Skatt på årets resultat	13	-787 652	-645 005
<b>Årets resultat</b>		<b>2 067 065</b>	<b>1 256 814</b>

# Balansräkning

2022062722335

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	4 710 598	2 275 311
		<b>4 710 598</b>	<b>2 275 311</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	649 211	314 116
		<b>649 211</b>	<b>314 116</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	10,11	15 000	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	7 445 765	7 026 717
Uppskjuten skattefordran	14,15	741 227	1 528 879
		<b>8 201 992</b>	<b>8 570 596</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 561 801</b>	<b>11 160 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 964 599	8 984 922
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		2 565 287	1 968 858
Aktuella skattefordringar		16 197	155 331
Övriga fordringar		1 307 631	746 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 114 374	4 875 831
		<b>19 968 088</b>	<b>16 731 633</b>
<i>Kassa och bank</i>		26 191 901	18 735 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 159 989</b>	<b>35 467 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 721 790</b>	<b>46 627 456</b>

# Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 004 400	1 004 400
		<b>1 004 400</b>	<b>1 004 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 998 894	25 998 894
Balanserad vinst eller förlust		2 278 141	1 021 327
Årets resultat		2 067 065	1 256 814
		<b>30 344 100</b>	<b>28 277 035</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 348 500</b>	<b>29 281 435</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Överavskrivningar		658 670	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>658 670</b>	<b>-</b>
<i>Avsättningar</i>	19		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 548 560	2 027 848
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 548 560</b>	<b>2 027 848</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 918 511	9 845 470
Övriga skulder		1 289 999	1 163 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 957 550	4 309 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 166 060</b>	<b>15 318 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 721 790</b>	<b>46 627 456</b>

# Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2020-01-01</b>	1 004 400	25 998 898	6 531 339	-5 510 012	<b>28 024 621</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-5 510 012	5 510 012	-
Årets resultat				1 256 814	<b>1 256 814</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	1 004 400	25 998 894	1 021 327	1 256 814	<b>29 281 435</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			1 256 814	-1 256 814	-
Årets resultat				2 067 065	<b>2 067 065</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 004 400</b>	<b>25 998 894</b>	<b>2 278 141</b>	<b>2 067 065</b>	<b>31 348 500</b>

2022062722336

# Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 513 387	-1 901 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 878 691	1 581 291
Betald skatt	16	139 134	119 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 531 212</b>	<b>3 602 525</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		20 323	-2 583 252
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 395 912	-244 859
Förändring av leverantörsskulder		4 073 041	1 755 709
Förändring av kortfristiga skulder		5 774 846	-3 280 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 003 510</b>	<b>-750 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-3 513 157	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-615 204	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-419 048	-259 138
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	6 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 547 409</b>	<b>5 740 862</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 456 101</b>	<b>4 990 190</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		18 735 800	13 745 610
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 191 901</b>	<b>18 735 800</b>

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	3-5år
---	-------

#### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5år
---	-----

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar (och med tillägg för uppskrivning).

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

### Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kommer omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgången redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### **Värdering av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatföres i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Eventualförpliktelser**

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

**Ersättning vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

**Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

**Övriga långfristiga ersättningar till anställda**

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

**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.

**Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

**Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Rörelsemarginal (%)**

Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.

**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 2 Leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 842 994 kronor (788 877 kr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	507 801	501 093
Senare än ett år men inom fem år	201 913	295 001
	<b>709 714</b>	<b>769 094</b>

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

**Not 3 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	65 300	65 300
	<b>65 300</b>	<b>65 300</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	12	12
Män	18	16
	30	28
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	3 009 928	2 771 916
Övriga anställda	21 015 097	17 350 430
	<b>24 025 025</b>	<b>20 122 346</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	505 598	499 761
Pensionskostnader för övriga anställda	3 577 062	3 015 274
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 875 419	7 433 666
	<b>12 956 079</b>	<b>10 948 701</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>36 983 104</b>	<b>31 071 047</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
---------------------------	------	------

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	325	15
	<b>325</b>	<b>15</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga räntekostnader	3 194	1 861
	<b>3 194</b>	<b>1 861</b>

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2021	2020
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	465 230
	<b>-</b>	<b>465 230</b>

2022062722339

**Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 441 781	10 441 781
Årets inköp	3 513 157	-
Årets uttrangeringar	-319 375	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 635 563</b>	<b>10 441 781</b>
Ingående avskrivningar	-8 166 470	-7 529 482
Årets uttrangeringar	186 305	-
Årets avskrivningar	-944 800	-636 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 924 965</b>	<b>-8 166 470</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 710 598</b>	<b>2 275 311</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	880 340	880 340
Inköp	615 204	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 495 544</b>	<b>880 340</b>
Ingående avskrivningar	-566 224	-409 156
Årets avskrivningar	-280 109	-157 068
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-846 333</b>	<b>-566 224</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>649 211</b>	<b>314 116</b>

**Not 10 Specifikation ägarintressen i övriga företag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Svensk Bostadsannonsering AB	14,3	14,3	150	15 000
				<b>15 000</b>
	Org.nr	Säte		
Svensk Bostadsannonsering AB	559163-9967	Stockholm		

**Not 11 Ägarintressen i övriga företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 026 717	13 232 810
Inköp	419 048	259 138
Försäljningar	-	-6 465 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 445 765</b>	<b>7 026 717</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 445 765</b>	<b>7 026 717</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-787 652	-645 005
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-787 652</b>	<b>-645 005</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 854 717		1 901 819
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	- 588 072	21,4	- 406 989
Ej avdragsgilla kostnader	-10,59	-302 401	-14,75	-280 549
Förändring uppskjuten skatt	3,76	107 266	2,77	52 686
Schablonränta fondandelar	-0,16	-4 445	-0,53	-10 153
Effekt av ändrade skattesatser				
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>27,59</b>	<b>-787 652</b>	<b>33,92</b>	<b>-645 005</b>

**Not 14 Uppskjuten skattefordran**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 528 879	2 173 884
Årets avsättning/upplösning	-787 652	-645 005
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>741 227</b>	<b>1 528 879</b>

2022062722340

**Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader****2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	107 266	107 266
Skattemässiga underskottsavdrag	-894 918	-894 918
	<b>-787 652</b>	<b>-787 652</b>

**2020-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	52 686	52 686
Skattemässiga underskottsavdrag	-697 691	-697 691
	<b>-645 005</b>	<b>-645 005</b>

Avsättningar för direktpension utanför Tryggandelagen, inklusive tillhörande löneskatt, bedöms vara avdragsgilla vid tidpunkten för framtida utbetalningar.

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	2 027 848	2 548 559
Skattemässiga underskottsavdrag	5 620 959	1 276 699
	<b>7 648 807</b>	<b>3 825 258</b>

**Not 16 Betald inkomstskatt**

	2021-12-31	2020-12-31
Förändring av skattefordringar	139 134	119 415
Aktuell skatt	-	-
	<b>139 134</b>	<b>119 415</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	6 016 100	4 660 709
Upplupna intäkter	1 098 274	215 122
	<b>7 114 374</b>	<b>4 875 831</b>

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapital 1 004 400 kr

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	10 044	100
	<b>10 044</b>	

**Not 19 Avsättningar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	1 631 939	1 372 802
Årets avsättningar	419 048	259 137
	<b>2 050 987</b>	<b>1 631 939</b>
<b>Löneskatt på direktpension</b>		
Belopp vid årets ingång	395 909	333 042
Årets avsättningar	101 663	62 867
	<b>497 572</b>	<b>395 909</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semlöner	2 063 847	1 679 880
Upplupna soc.avg sem.lön	648 461	527 818
Upplupna sociala avg	46 740	46 443
Övriga interimsskulder	7 198 503	2 055 417
	<b>9 957 551</b>	<b>4 309 558</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar balanserade utgifter	944 800	636 988
Avskrivning inventarier	280 109	157 068
Förlust utrangering immateriella anl.tillgångar	133 070	-
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	520 712	322 005
Realisationsresultat värdepapper	-	465 230
	<b>1 878 691</b>	<b>1 581 291</b>

**Not 22 Vinstdisposition****Styrelsens förslag till disposition av företagets resultat**

Styrelsen föreslår till årsstämman att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2021

<b>Medel till förfogande</b>	
Balanserad vinst	28 277 035
Årets vinst	2 067 065
<b>Summa</b>	<b>30 344 100</b>
<hr/>	
I ny räkning överföres	
<b>Summa</b>	<b>30 344 100</b>

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

# Affärsledning och styrelse

## Affärsledning i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

**Marcus Svanberg**  
Verkställande direktör

**Cecilia Calson**  
HR-chef

**Annette Svensson**  
Ekonomichef

**Michael Kempe**  
Marknadschef

**Lena Stockenstrand**  
Chefsjurist

**Tony Dommartine**  
Försäljningschef

**Roger Ronland**  
IT-chef

## Styrelse i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

**Mikael Sundquist**  
Ordförande  
Vd Länsförsäkringar Bergslagen

**Jonas Jonasson**  
Affärsområdeschef Bank & Försäljning Sak. Länsförsäkringar Skåne

**Anna Blom**  
Vd Länsförsäkringar Kalmar

**Helena Johnsson**  
Affärsområdeschef sak sälj och marknad, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

**Sven Eggefalk**  
Vd Länsförsäkringar Bank

**Göran Karmehag**  
Vd Länsförsäkringar Västerbotten

# Underskrifter

2022062722542

Stockholm

**Mikael Sundquist**  
Ordförande

**Anna Blom**  
Styrelseledamot

**Helena Johnsson**  
Styrelseledamot

**Sven Eggefalk**  
Styrelseledamot

**Jonas Jonasson**  
Styrelseledamot

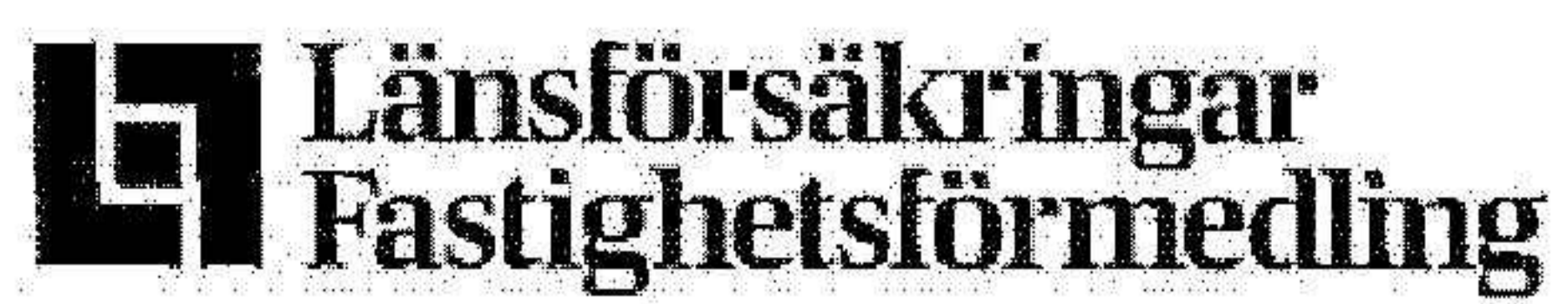
**Göran Karmehag**  
Styrelseledamot

**Marcus Svanberg**  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB

**Anders Tagde**  
Auktoriserad revisor



[www.lansfast.se](http://www.lansfast.se)

*Sven Eggefalk*

Sven Eggefalk  
E-mail: sven.eggefalk@lansforsakringar.se  
Role: Vd, Länsförsäkringar Bank  
2022-02-23 07:35 CET

*Jonas Jonasson*

Jonas Jonasson  
E-mail: jonas.jonasson@lansforsakringar.se  
2022-02-23 08:09 CET

*MIKAEL SUNDQUIST*

MIKAEL SUNDQUIST  
E-mail: mikael.sundquist@lfbergslagen.se  
Role: Vd  
2022-02-23 08:30 CET

*Göran Karmehag*

Göran Karmehag  
E-mail: goran.karmehag@lfvasterbotten.se  
Role: VD  
2022-02-23 11:02 CET

*Helena Johnsson*

Helena Johnsson  
E-mail: helena.johnsson@lansforsakringar.se  
2022-02-24 11:46 CET

*Anna Blom*

Anna Blom  
E-mail: anna.blom@lfkalmar.se  
2022-03-01 11:37 CET

*Marcus Svanberg*

Marcus Svanberg  
E-mail: marcus.svanberg@lansfast.se  
Role: VD  
2022-03-01 14:24 CET

*Anders Tagde*

Anders Tagde  
E-mail: anders.tagde@kpmg.se  
Role: Auktoriserad revisor  
2022-03-01 14:52 CET



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB, org. nr 556693-8865

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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.

Vidimeras  
 Annette Sjenssen  
 073-4410418



## 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för år 2021 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 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.

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 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.

Stockholm den 1 mars 2022

KPMG AB

Anders Tagde

Auktoriserad revisor

*Anders Tagde*

Anders Tagde

E-mail: anders.tagde@kpmg.se

Role: Auktoriserad revisor

2022-03-01 14:54 CET

2022100702205

6