20220711132514

Årsredovisning

för

Fastighetssnabben AB

556197-7033

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetssnabben AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-10 Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2022-07-08

Malin Gustafsson

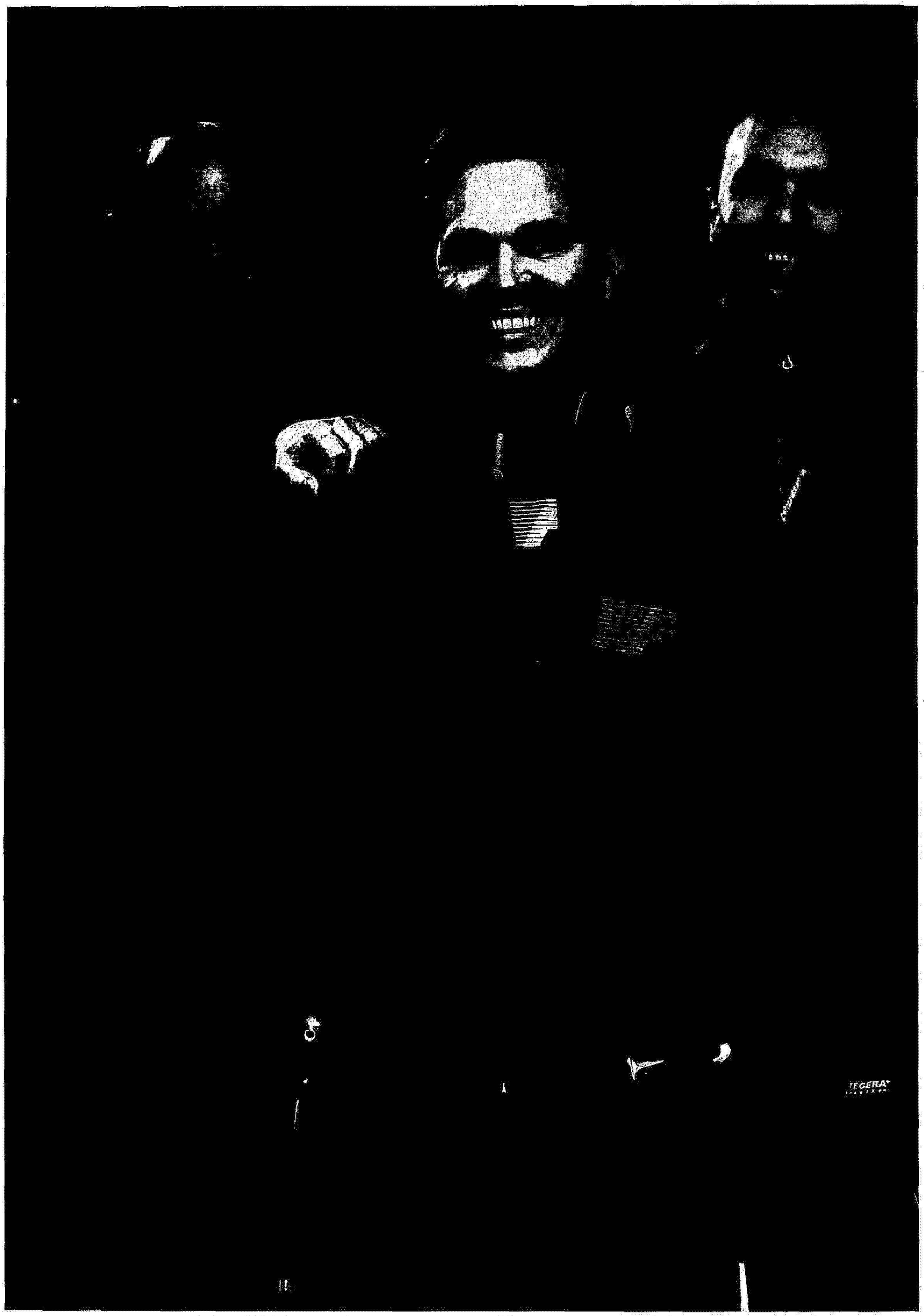
Års- och hållbarhets-redovisning

20220711132516

Innehåll

Detta är Fastighetssnabben	**4**
Hållbarhet under 30 år	**4**
Fastighetssnabben i siffror	**6**
Viktiga händelser 2021	**7**
VD har ordet	**8**
Verksamheten	**10**
Lokalisering	10
Hållbart företagande	10
Strategi och värdeskapande	11
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	12
Fastighetssnabbens mål	12
Företagets mål kopplat till FN:s globala mål och våra väsentliga frågor	13
Säker arbetsmiljö – Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap	14
Uppförandekod medarbetare	15
Mångfald, jämlikhet och allas lika värde	15
Energioptimering åt våra kunder	16
Leverantörskedja	16
Trygga miljöer och säkra fastigheter	16
Utveckla stödsystem – Innovativa projekt	16
Medlemskap och samarbeten 2021	17
Givewatts	18
Sponsring	18
Växthusgasutsläpp	**19**
GHG-protokollet	21
Bolags- och hållbarhetsstyrning	**22**
Finansiering	22
Riskhantering	22
Styrelse	24
Styrelsens sammansättning	24
Ledande befattningshavare	24
Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	24
Årsredovisning	**25**
Förvaltningsberättelse	25
Flerårsöversikt	26
Förändring av eget kapital	26
Förslag till vinstdisposition	26
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Revisionsberättelse	39
GRI-index	42

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2021
För räkenskapsåret 1 januari–31 december 2021 gör Fastighetssnabben AB, org.nr. 556197-7033 sin andra Hållbarhetsredovisning upprättad enligt GRI-standard, nivå Core. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen är reviderad och omfattar sidorna 25–38. Hållbarhetsredovisningen, som har granskats av bolagets revisorer enligt FAR:s uttalande RevR 12, vilket framgår av revisionsberättelsen och sidhänvisningar i GRI-index sid 42–43. Att tydliggöra och kommunicera internt och externt hur vi arbetar med hållbarhet är fortsatt i fokus. Om du har frågor om hållbarhetsrapporten, kontakta Malin Gustafsson, malin.gustafsson@fastighetssnabben.se.


TEGERA

20220711132518

Detta är Fastighetssnabben

Vision
Fastighetssnabben skapar den mest lönsamma dagen för sina kunder och medarbetare.

Värdegrund
Med tradition, engagemang och nyfikenhet, våra kärnvärden, tar vi hand om alla förvaltande »mästen«. Vi driver utvecklingsprocesser, föreslår förbättringar, effektiviseringar och ger kunderna mer tid och ökat spelutrymme för det allra viktigaste – sina affärer!

Vår affärsidé
Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att optimera fastighetsekonomin.

I över 40 år har vi förvaltat och utvecklat fastigheter, och de fastighetsägare som valt att sysselsätta oss vet att det lönar sig.

Hållbarhet under 30 år

1989
Vi börjar arbeta aktivt med energioptimering och det som idag oftare kallas Hållbarhet.

2000
Vi skapar Arbetsplatspärmen. Ska man utvecklas och växa likformigt med jämn kvalitet så måste man veta hur man ska jobba. I början handlade mycket om personalfrågor, det vi idag inkluderar i begreppet Social hållbarhet.

2001
Vi inför ServiceReda där vi var tidigt ute med att digitalisera arbetsorderflöden för att säkerställa kvalitet till våra kunder.

2002
Energiuppföljning av våra kunders fastigheter digitaliseras i systemet EnergiReda.

2003
Scanning av leverantörsfakturor minskar pappershantering och postgång.

2004
Rookieutbildning så att nya medarbetare utbildas i företagets värdegrund, rutiner och arbetssätt.

2005
Affärsidén som vi haft sedan 1989 får ord: "Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att optimera fastighetsekonomin".

2007
Kvalitetscertifiering enligt ISO 9001.

2008
Miljöcertifiering enligt ISO 14001.

20220711132519

2012
Vi börjar stötta organisationen GIVEWATTS i Kenya. Syftet är främst att ge barn i fattiga delar av Kenya möjlighet till rent ljus genom solcellsdrivna lampor som ersätter fotogen. Det har med åren visat sig att vår årliga donation bidrar på ett bra sätt till de flera av FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Bland annat nr 1 – Ingen fattigdom, nr 3 – God hälsa och välbefinnande, nr 4 – God utbildning och nr 7 – Hållbar energi för alla. Årets donation till GIVEWATTS innebär utsläppsminskningar med 360 ton CO2e per år vilket motsvarar 2/3 av de CO2 utsläpp som Fastighetssnabbens hela fordonsflotta av servicebilar skapar.

2012
HR-hjulet införs, en cykel som beskriver hur vi under året systematiskt arbetar med vår personal.

2013
FS-akademin skapas.

2015
Digital positionering av servicefordon för effektivisering av logistik kring våra transporter.

2016
Tydliga strategier kring hållbarhet skapas, bland annat kopplat till vår inköpsverksamhet. Vi ställer krav på våra leverantörer – inte tvärtom. Resepolicy antas.

2017
Arbetsmiljöcertifiering enligt ISO 45001.

2018
HR-systemet SYMPA införs.

2020
Systemet SaveUp införs för energiuppföljning, analys och rapporter. Företagets energiorganisation utvecklas och omarbetas.

2021
Hållbarhetsredovisning görs enligt GRI:s riktlinjer. GRI (Global Reporting Initiative) är en internationell standard som borgar för relevant, tillförlitlig och transparent redovisning.

2022
Redovisade minskade växhusgasutsläpp med 21 %.

20220711132520

▶ GRI 102-4, GRI 102-7, GRI 102-8

Fastighetssnabben i siffror

Omsättning 2021:

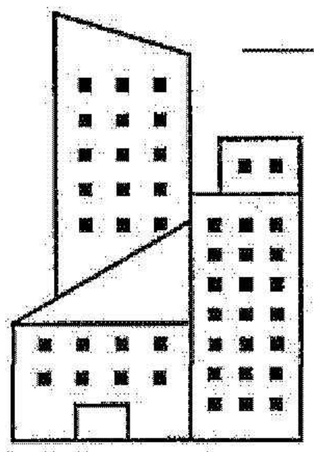
441 MSEK

Antal anställda:

270

Servicefordon:

190



Antal förvaltade fastigheter:

2 700

Platskontor

27 orter

20220711132321

Viktiga händelser 2021

Etablering i **Göteborg, Lysekil, Borås och Uddevalla**

Platschef i Stockholm – under året togs beslutet att etablera på riktigt i Stockholm

Elbilar – omställningen till en eldriven bilflotta har under året påbörjats

Utökat avtal med **Hemsö, Selhall, SBB, NP3, Svenska Handelsfastigheter**

20220711132522

▶ GRI 102-14

VD har ordet

När jag skriver det här sitter jag i Fastighetssnabbens nya lokaler på Upplandsgatan 6 i Gävle. Det är naturligtvis roligt både för mig och mina medarbetare med nya, moderna och funktionella lokaler. Men det är inte minst ett tecken på vår framgång.

Fastighetssnabben har de senaste åren vuxit starkt och vid årsskiftet 2021–2022 var det därför dags att flytta vårt huvudkontor. När jag summerade 2020 hoppades jag att 2021 skulle bli det år då vi kunde lägga coronapandemin bakom oss. Nu blev det inte så. Som en tung filt fortsatte pandemin och alla restriktioner att ligga över hela samhället – och förstås även över vår verksamhet.

Jag måste verkligen tacka alla medarbetare, kunder och samarbetspartners som tillsammans anpassat sig och hanterat hela den här utmanande perioden. Månad efter månad. Vecka efter vecka. Dag efter dag.

Trots pandemin är jag stolt över att kunna säga att Fastighetssnabben hade en tillväxt under året. Det vittnar om en styrka i vårt företag och i våra idéer. För under 2021 fortsatte vår utvecklingsresa. Vårt företag som föddes i Gävle för över fyrtio år sedan och sedan har vuxit starkt tog nu på allvar klivet in i västra Sverige genom att öppna ett större kontor i Göteborg med mindre lokalkontor i Borås, Uddevalla och Lysekil.

Idag är vi omkring 300 medarbetare, förvaltar cirka 2 500 fastigheter över hela landet och har kontor från Kiruna i norr till Växjö i söder, från Visby i öster och Göteborg i väst.

Vi har under året fortsatt med vårt hållbarhetsarbete som har varit en naturlig del för oss sedan början på 1990-talet. Det är självklart och vi måste alla hjälpas åt framåt för att möta de utmaningar som kommer.

Våra kunder fortsätter att uppskatta vår affärsidé, att optimera fastighetsekonomin. Det såg vi i den kundundersökning som gjordes 2021. När vi studerar svaren ser vi att resultatet, ännu en gång, ligger på en stabilt hög nivå. Vi genomförde även en medarbetarundersökning under året och konstaterar att våra siffror är mycket bra. Vi strävar hela tiden efter att utveckla oss för att fortsätta hålla den höga nivån. Just utveckling över tid är viktigt.

Och, jag lovar, vår utvecklingsresa fortsätter – men du kommer alltid att känna igen samma gamla Fastighetssnabben!

Henrik Åström
VD Fastighetssnabben

20220711132524

Verksamheten

Lokalisering

▶ **GRI 102-3, 102-4, 102-6, 102-50**

Fastighetssnabben bedriver verksamhet i hela Sverige, från Kiruna i norr till Växjö i söder.

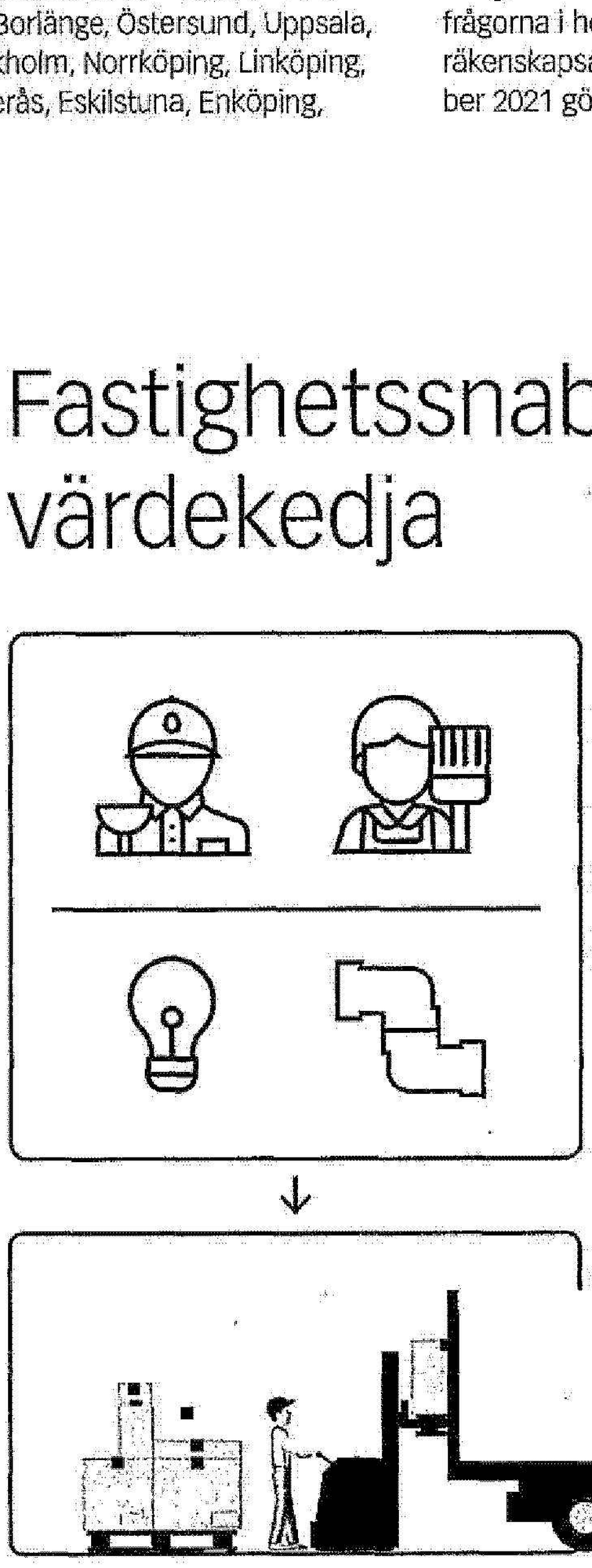
Huvudkontoret ligger i Gävle och vi har platskontor i Luleå, Gällivare, Kiruna, Umeå, Skellefteå, Sundsvall, Härnösand, Söderhamn, Hudiksvall, Borlänge, Östersund, Uppsala, Stockholm, Norrköping, Linköping, Västerås, Eskilstuna, Enköping, Örebro, Karlstad, Visby, Växjö, Göteborg, Uddevalla, Borås och Lysekil. Bolagets säte är Gävle.

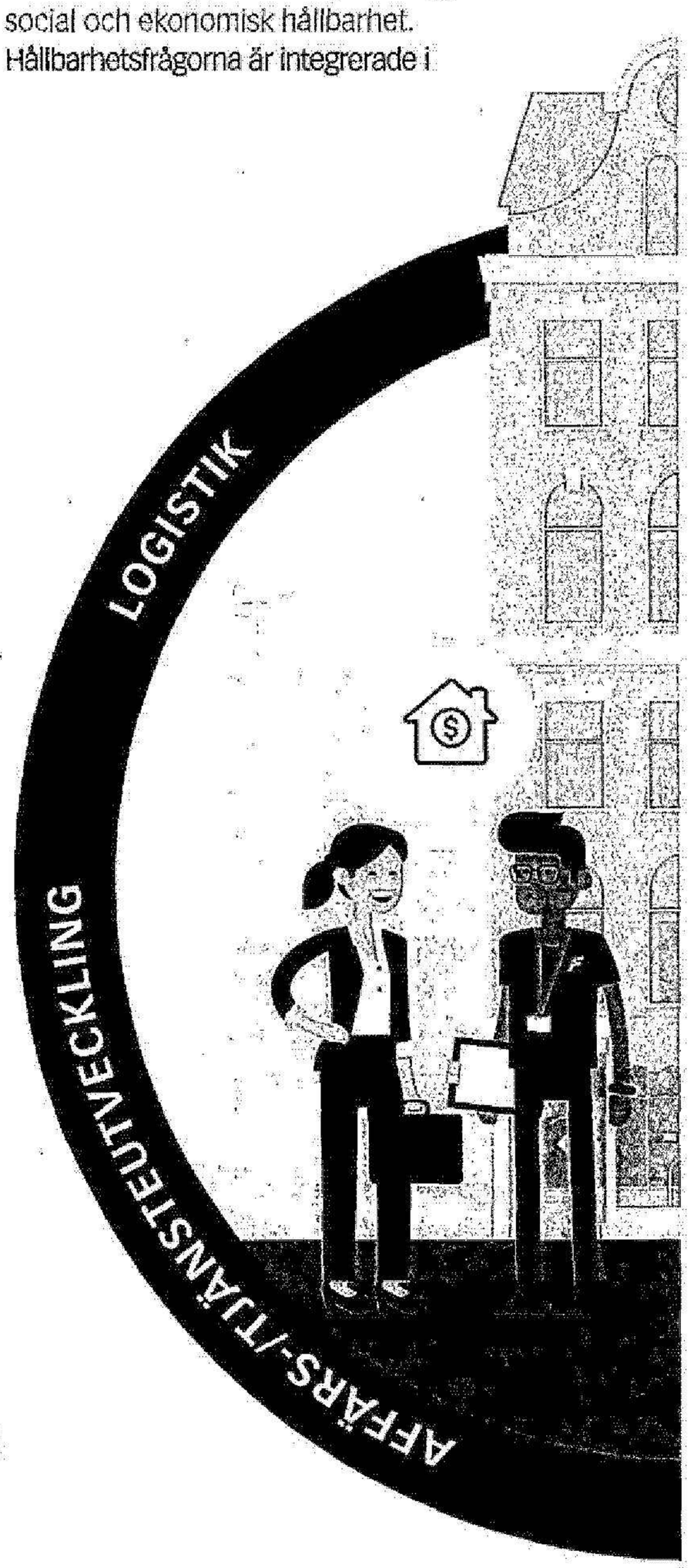
Hållbart företagande

Hållbart företagande har varit en viktig fråga för Fastighetssnabben under många år. Under 2021 har vi fortsatt förfina, intensifiera och integrera arbetet kring hållbarhetsfrågorna i hela affärsprocessen. För räkenskapsåret 1 januari–31 december 2021 gör Fastighetssnabben sin andra Hållbarhetsredovisning upprättad enligt GRI-standard, nivå Core. Att tydliggöra och kommunicera internt och externt hur vi arbetar med hållbarhet är fortsatt i fokus.

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur vi ska utveckla vår verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i

Fastighetssnabbens värdekedja





20220711132525

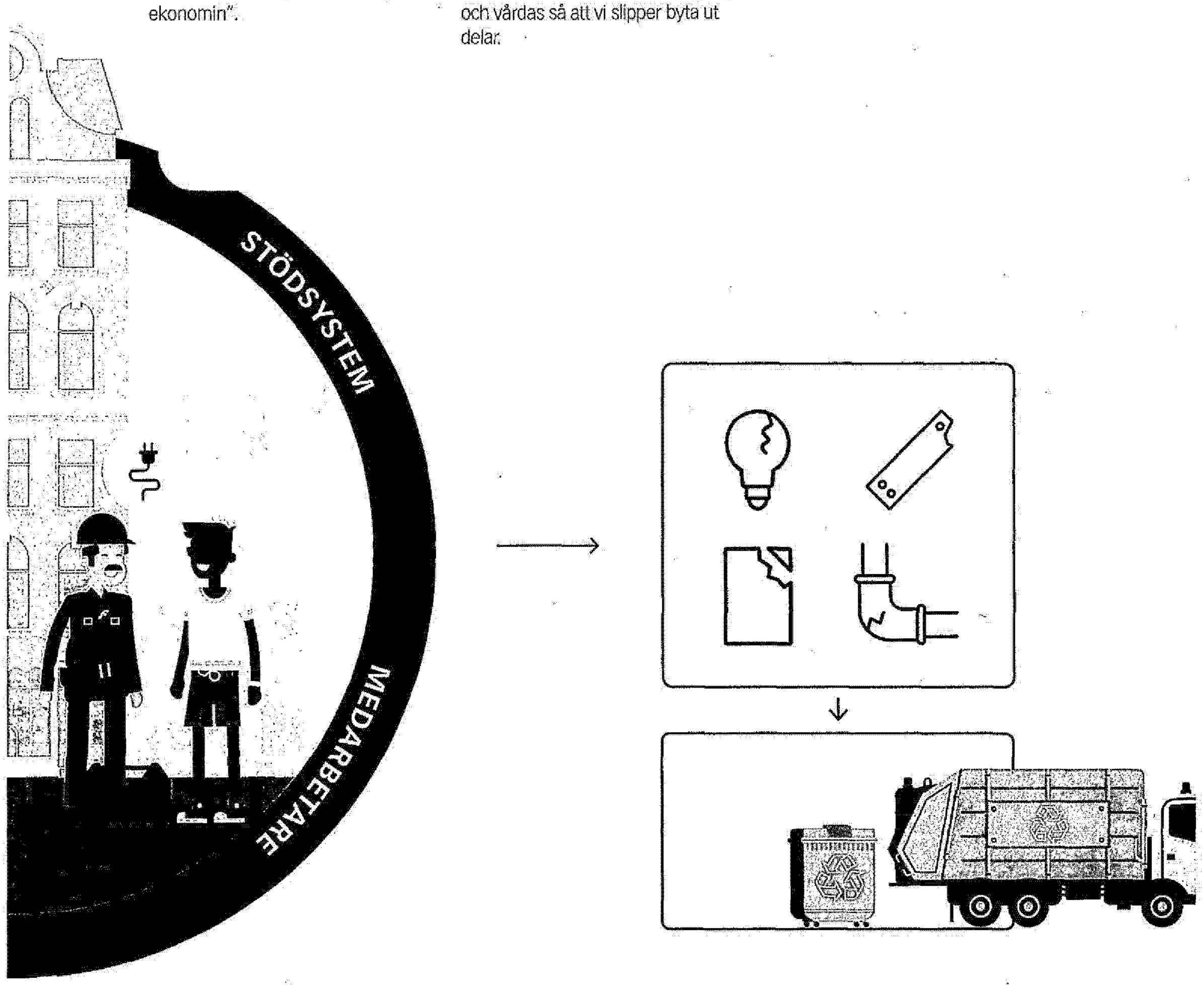
Fastighetssnabbens löpande verksamhet.

Om du har frågor om hållbarhetsrapporten, kontakta Malin Gustafsson, malin.gustafsson@fastighetssnabben.se.

Strategi och värdeskapande
Fastighetssnabbens affärsidé:
"Vi ska vara fastighetsägarens bästa val för att optimera fastighetsekonomin".

Affärsidén innebär i korthet att Fastighetssnabben ska fokusera på att ta hand om kundernas kostnader för fastighetsdrift samt teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning. Vi vill säkerställa att våra kunder alltid har rätt driftkostnader på de fastigheter de äger och att en effektiv förvaltning av deras fastigheter alltid bedrivs. Fastigheterna ska fungera som det är tänkt att de ska fungera, och vårdas så att vi slipper byta ut delar.

Att laga kan ibland vara att föredra före att byta ut – på så sätt skapar vi cirkulära affärsmodeller och därigenom ett hållbarare samhälle. Genom att köpa denna tjänst av Fastighetssnabben kan våra kunder fokusera på sin kärnverksamhet, vilket exempelvis kan vara lokaluthyrning, fastighetsutveckling och transaktioner.



20220711132526

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

▶ **GRI 102-40, 102-44, 102-47**

Fastighetssnabben genomför kontinuerligt dialoger med kunder, leverantörer, medarbetare, styrelse och ägare för att ständigt utveckla och förbättra verksamheten. En strukturerad intressent- och väsentlighetsanalys görs vartannat år för att kartlägga våra viktigaste hållbarhetsfrågor; den senaste gjordes 2020. Ledningen har granskat väsentlighetsanalysen för 2020 och slagit fast att resultatet fortfarande är giltigt. De väsentliga frågorna är därför samma för 2021 som 2020. Tillfrågade intressenter är de som anses ha störst påverkan på bolaget eller som påverkas mest av vår verksamhet. Utöver denna intressentdialog har Fastighetssnabben en löpande dialog angående hållbarhetsrelaterade frågor vid styrelsemöten och i den dagliga kontakten med kunder, anställda och leverantörer.

Till grund för väsentlighetsanalysen har dialog genomförts med följande intressentgrupper:

- Kunder
- Medarbetare
- Leverantörer av tjänster och material
- Ägare
- Kunders ägare

Dessutom är planeten en viktig intressent som vi tagit i beaktande vid analysen.

De hållbarhetsaspekter som har värderats högt både internt och externt utgör Fastighetssnabbens väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa frågor ska vara i fokus både i den dagliga verksamheten och i kommunikationen med intressenter. De väsentliga hållbarhetsaspekterna som kommer att beskrivas i denna rapport är:

- Säker arbetsmiljö
- Energioptimering åt våra kunder
- Hållbarhet integrerad i mål och strategi
- Tydliga hållbarhetskrav på leverantörer/entreprenörer
- Minska utsläpp av växthusgaser

Fastighetssnabbens mål

Att arbeta med mål som förankras i hela organisationen ner på individnivå är något Fastighetssnabben arbetat strukturerat med de senaste 20 åren. Övergripande mål för företaget sätts upp med femårsintervall. Dessa bryts sedan ner på mål för varje verksamhetsår, varje avdelning och genom medarbetarsamtal kopplas målen ner på varje individ i företaget. Det är lättare att komma framåt om alla vet var vi är på väg – något som bekräftas av företagets framgång under många år. Företagets övergripande mål till 2025 är enligt följande.

Övergripande Mål till 2025

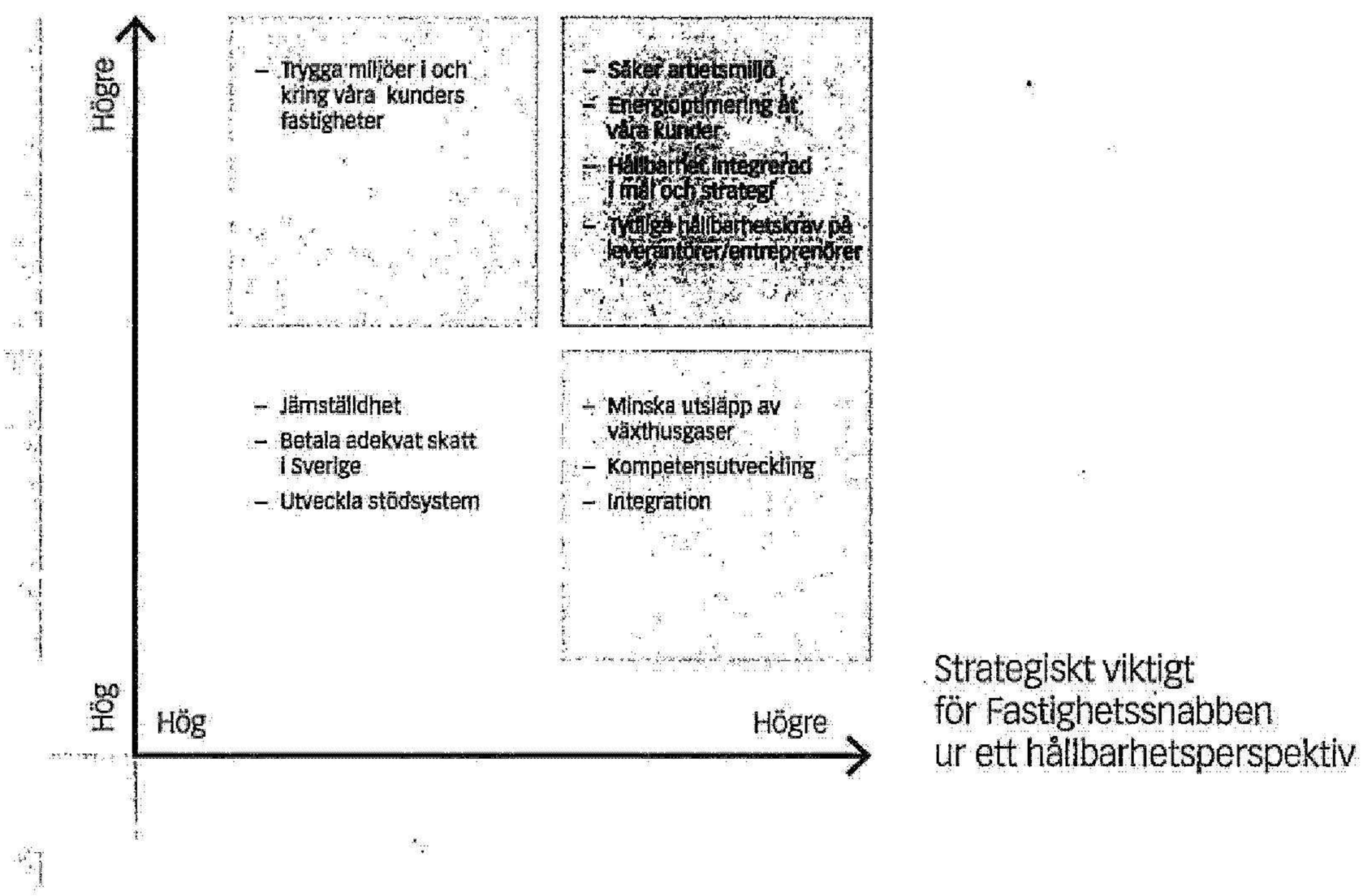
Ekonomi
Fastighetssnabbens vinst (EBIT) ska varje år vara mellan 6 och 7% av nettoomsättning.

Hållbarhet
Fastighetssnabben ska vara ett företag som i alla beslut värnar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Medarbetare/Arbetsmiljö
Fastighetssnabben ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren där alla, både arbetsgivare och medarbetare, verkar för en god arbetsmiljö.

Kund/Marknad
Vi ska ha en position på marknaden där vi är, och uppfattas, som det bästa alternativet för leverans av tjänster inom teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning i hela Sverige. Vi ska vara det självklara valet och våra kunder ska uppleva att Fastighetssnabben alltid levererar en optimerad fastighetsekonomi.

Årligen sätts mätbara mål kopplat till de fyra målområdena ovan. I 2022 års målarbete har dessa mål tydligare kopplas till företagets väsentliga hållbarhetsfrågor.



20220711132527

Företagets mål kopplat till FN:s globala mål och våra väsentliga frågor

FN:s globala mål för hållbar utveckling utgör ett ramverk för världens gemensamma agenda att; avskaffa fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa och att lösa klimatkrisen. Utifrån vår väsentlighetsanalys ser vi att Fastighetssnabben ska fokusera på de områden (se nedan) där vår verksamhet har störst påverkan och därmed kan bidra till målen för hållbarutveckling.

Mål 7
7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet
FN:s globala mål: till 2030, fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: minskad energianvändning i våra kunders fastigheter. Se avsnitt Energioptimering åt våra kunder ▶ **GRI 302-2**

Mål 8
8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
FN:s globala mål: skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: säker arbetsmiljö.
Se avsnitt Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap. ▶ **GRI 403-2, 404-3**

Mål 11
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
FN:s globala mål: senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: trygga miljöer i och kring våra kunders fastigheter. Se avsnitt Trygga miljöer och säkra fastigheter.

Mål 12
12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
FN:s globala mål: uppmuntra företag, särskilt stora och multinationella företag, att införa hållbara metoder och att integrera hållbarhetsinformation i sin rapporteringscykel.

Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: tydliga krav på leverantörer.
Se avsnitt Leverantörskedja. ▶ **GRI 102-9, 102-10, 102-16**

Mål 13
FN:s globala mål: bekämpa klimatförändringarna
Väsentlig fråga för Fastighetssnabben: Under 2020 och 2021 mäta och rapportera GHG för att efterföljande år sätta mål för minskning av växthusgasutsläpp.
Se avsnitt Växthusgasutsläpp.

Säker arbetsmiljö – Medarbetare, arbetsmiljö och medarbetarskap
▶ GRI 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 403-2, 403-5, 403-6, 403-8, 403-9, 404-3, 405-1

Våra medarbetare är vår största tillgång. Att ha engagerade och motiverade medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Att kunna påverka sin utveckling och sin situation är avgörande för att skapa en miljö där motivation och engagemang får utlopp. Våra värderingar Tradition, Engagemang och Nyfikenhet finns med från rekrytering och genom hela anställningen.

Säker arbetsmiljö är en viktig fråga för oss. Formellt ansvarar respektive platschef genom tydlig delegering av arbetsmiljöfrågor. Varje medarbetare har också ett eget ansvar för sin arbetsmiljö, dvs att följa regler, använda skyddsutrustning och meddela eventuella risker i det dagliga arbetet.

Fastighetssnabbens målsättning är att ligga i framkant inom arbetsmiljö och friskfaktorer på arbetet. Att ha en bra balans mellan arbetsliv och privatliv är viktigt. ISO 45001 ligger till grund för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi har också ett årshjul med löpande aktiviteter för att systematiskt arbeta med att hantera risker, jobba med friskfaktorer och löpande uppföljningar. Det gör vi bland annat genom medarbetarsamtal, medarbetarenkäter, skyddskommitté, systematisk uppföljning av tillbud och lärande, vårt GodA (God Arbetsmiljö: nio träffar per år med all personal, som handlar om friskfaktorer).

En omfattande medarbetarundersökning genomförs årligen där medarbetarna får svara på en mängd frågor inom följande områden – företagets mål, arbetssätt, trakasserier och kränkande särbehandling fysisk arbetsmiljö, kommunikation, inflytande och delaktighet, medarbetarskap, ledarskap, relationer och kompetens.

I tabellen nedan redovisas snittbetyg av samtliga frågor.

Vår verksamhet är personalintensiv, varför strukturerad kompetensutveckling är viktig för oss. Vi har skapat FS-akademin där vi säkerställer att samtliga medarbetare har den kompetens de behöver. De medarbetare som vill och har förutsättningar ger vi alltid möjlighet till individuellt anpassad utveckling inom företaget. Individen ska sättas i centrum. Under 2021 har vi utbildat personal 9810 timmar, vilket ger 36 timmar per anställd via såväl interna som externa utbildningar.

Alla nyanställda går vår tvådagars Rookie-utbildning där all grundläggande kunskap om företaget, värderingar, affärsidé, historia, mål och mycket mer förmedlas. Vid de årliga medarbetarsamtalen skapas utvecklingsplaner på individnivå.

För att minimera antalet tillbud och arbetsskador kopplat till verktyg och maskiner har vi under året skapat instruktionsfilmer som ett komplement till den introduktionsutbildning som genomförs när man börjar sin anställning.

Tillbud är händelser som, om det gått illa, hade lett till olycksfall eller

	2019	2020	2021
Medarbetare	7,6	8,0	8,3

Snittbetyg av 10 möjliga

20220711132529

sjukdom för arbetstagaren. Tillbud är en fingervisning om var och hur olycksfall och sjukdomar kan inträffa. Vi minskar risken för olycksfall och sjukdomar när vi följer upp tillbuden. Arbetsolycka (arbetsskada) är alla olyckor som kan ha samband med arbetet eller resan till eller från arbetet.

Uppförandekod medarbetare

▶ **GRI 102-16, 102-41, 205-3**

Koden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar utifrån värderingar, vision, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda och andra intressenter. Samtliga anställda får information om företagets uppförandekod i samband med sin introduktion. I samband med Rookie-utbildningen läggs också ett stort fokus på vår uppförandekod.

Under 2021 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Fastighetssnabbens verksamhet rapporterats. Vi tar emot rapporter via vår visselblåsarfunktion som finns på vår hemsida alternativt via information till ledningen. Samtliga anställda i företaget omfattas av kollektivavtal.

Mångfald, jämlikhet och allas lika värde

▶ **GRI 405-1**

Mångfald, jämlikhet och allas lika värde är ett grundläggande fundament i företaget. Det är en självklarhet att alla ska behandlas lika. En del av våra arbetsuppgifter är av enklare karaktär vilket gör att vi kan bidra till samhället genom praktikplatser, integration och instegsjobb för personer som står längre från arbetsmarknaden. För många av våra kunder är det viktigt att vi har en personalsammansättning ute på fastigheterna som speglar hur samhället ser ut. Därigenom bidrar vi till våra kunders hållbarhet även inom det sociala området genom att vi arbetar med jämlikhet och mångfald. Ett av målen för 2022 är att alla orter ska ta in praktikanter under året.

Personalomsättning

	2017	2018	2019	2020	2021
Uppsägningar (frivilliga och ofrivilliga) + pensionsavgångar	36	30	36	48	61
Antal anställda enligt årsredovisning	178	214	244	246	272
Personalomsättning	20%	14%	15%	20%	22%

Procentsats av antalet medarbetare som lämnat organisationen som andel av totalt antal anställda.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro

	Sjukfrånvaro	Frisknärvaro
2021	3,9%	96,1%
2020	5,8%	94,2%
2019	4,3%	95,7%
2018	3,7%	96,3%

	Tillbud	Arbetsskada
2021	2	11
2020	5	16
2019	22	8
2018	1	22

Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse

	Andel kvinnor/män %	< 29 år	30-49 år	> 50 år
2021				
Styrelse	25/75		2	2
Ledningsgrupp	33/66		5	1
Samtliga anställda	28/72	52	147	73
2020				
Styrelse	25/75		2	2
Ledningsgrupp	33/66		5	1
Samtliga anställda	29/71	42	138	66

20220711132530

Energioptimering åt våra kunder

▸ **GRI 103-1,2,3 302-2**

Att arbeta med energifrågorna på ett långsiktigt och systematiskt sätt med fokus på resurshushållning och kretsloppsanpassning är av stor vikt för att minska energianvändningen och reducera utsläppen av koldioxid.

Genom att arbeta aktivt med energioptimering tillsammans med våra kunder kan vi hjälpa till att skapa god ekonomi och en hållbar utveckling.

Våra kunder ska känna sig trygga med att de alltid har rätt driftkostnader och att vi så fort som möjligt upptäcker avvikelser samt initierar åtgärd för att rätta till eventuella fel.

Goda förutsättningar för att uppnå ett bra och effektivt energioptimeringsarbete och därmed en hållbar utveckling skapas genom att:

- Energiarbetet integreras i det dagliga arbetet med fastigheterna
- Energioptimera befintliga fastighetsinstallationer
- Satsa på riktade strategiska energiåtgärder
- Ställa höga krav på god energiprestanda vid ny- och ombyggnad
- Energieffektiva val görs vid inköp och upphandling
- Bidra till att reducera användandet av fossila bränslen

För att säkerställa arbetet i hela verksamheten finns lokala energicontrollers på alla orter, samt en övergripande styrgrupp som säkerställer utveckling, kvalitet och kompetens. För vårt energiarbete används stödsystemet SaveUp.

I vårt dagliga arbete finns system och processer för att på ett systematiskt sätt fånga upp förbättringsförslag ute i fastigheterna. Arbetssättet motiverar våra medarbetare och möjliggör för våra kunder att få en god överblick över vad som kan bidra till hållbarare fastigheter. Vi föreslår lösningar som gör våra kunder mer hållbara.

I vår verksamhet erbjuder vi även våra kunder Energideklarationer enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader samt Energikartläggning (EKL) enligt Lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag.

Leverantörskedja

▸ **GRI 102-9, 102-10, 102-16, 103-1, 103-2, 103-3**

En del av Fastighetsnabbens verksamhet utförs av olika underleverantörer av tjänster och material. Vi lägger stort fokus på att i nära samarbete med våra leverantörer kontinuerligt utveckla och förbättra hela processen i våra inköp- och leveransrutiner. Riktlinjer för samtliga av våra leverantörer framgår av vår uppförandekod för leverantörer.

Ramavtal tecknas centralt med lokala och nationella leverantörer för att säkerställa hållbara och affärsmässiga villkor samt möjliggöra systematisk uppföljning av leveranser. Upphandlingarna har utöver affärsmässigt bra villkor, fokuserat på reducering av antalet leverantörer.

I företaget finns tydliga rutiner för kontroll, upphandling/beställning och uppföljning av de leverantörer som anlitas. Under Q1 2022 kommer en fördjupad utvärdering av våra mest använda leverantörer att genomföras.

Fastighetssnabben har idag enbart svenska leverantörer. Löpande arbete, uppföljning och utveckling av leverantörskedja och inköpsprocessen hanteras av företagets inköpsansvarig. Hållbarhetschefen har övergripande ansvar.

Trygga miljöer och säkra fastigheter

Som fastighetsägare har man ett stort ansvar att säkerställa att krav från myndigheter uppfylls. Fastighetsägaransvaret är omfattande och innebär bland annat att säkerställa att såväl hyresgäster som besökare i fastigheterna inte far illa. På ett systematiskt sätt säkerställer vi att våra kunders fastigheter uppfyller lag- och myndighetskrav. Det kan exempelvis innebära att hissar besiktas och vid behov åtgärdas, att tak snöröjs och att inom- och utomhusmiljön är kontrollerad och godkänd.

Att fastigheter sköts på ett bra sätt är också viktigt för att säkerställa en optimal teknisk livslängd. Att återbruka och reparera kan ofta vara att föredra ur ett hållbarhetsperspektiv före utbyte av komponenter och byggnadsdelar. Detta är en avvägning som alltid ska göras – ska man laga och återbruka eller motiverar problemet ett utbyte ur ett ekonomisk och miljömässigt perspektiv? Vid inköp av material vägs möjligheter till cirkularitet in i varje beslut. Våra kunders hyresgäster ska uppleva en trygghet och känna sig säkra i sitt boende eller i den lokal de arbetar.

Effektiva stödsystem ger oss möjlighet till uppföljning och analys av arbetssätt som möjliggör att säkerställa kvalité och effektivitet i hela verksamheten. Genom att analysera och följa upp våra arbetssätt kan vi jobba med ständiga förbättringar, införa likformiga arbetssätt över hela landet som innebär att vårt arbete görs effektivt och hållbart för såväl miljön som för våra medarbetare.

Utveckla stödsystem – Innovativa projekt

SIX-10

Under året har vi fortsatt utveckla vår medarbetare, roboten SIX-10. Han har fått en ny plattform och ett antal nya arbetsuppgifter. All frånvarohantering och resursfördelning utförs sedan tidigare av SIX-10. Numera sköter han även om schemaläggningen och registreringen av allt planerat underhållsarbete i vårt verksamhetssystem. Samtidigt ser han också till att hålla våra medar-

20220711132531

betare i Front Office underrättade om vilken personal som är ledig eller frånvarande av andra orsaker så att de kan kontakta rätt personal för rätt åtgärd. Vi fortsätter att analysera administrativt krävande processer och rutiner i verksamheten där vi ser att SIX-10 kan överta arbetsuppgifterna. Därigenom får vår personal möjlighet att utföra mer kvalificerade och värdeskapande arbetsuppgifter. SIX-10 eliminerar också i hög grad fel som beror på den mänskliga faktorn. Om man är tydlig med vad SIX-10 ska göra, då gör han det!

SaveUp

Vi har under året fortsatt utveckla vårt system för uppföljning och analys av fastigheters energiförbrukning och drift. Systemet SaveUp och är numera fullt implementerat i verksamheten. SaveUp kan integreras med de vanligaste energiuppföljningssystemen som våra kunder använder vilket innebär att vår personal nu enbart behöver arbeta i ett system. Detta är en stor fördel både ur kvalitets- och effektivitetssynpunkt. SaveUp bistår vår personal med analys direkt vid avläsningstillfället och varnar till både avläsaren och våra energicontrollers så fort systemet detekterar en avvikande förbrukning. Därmed kan nödvändiga utredningar utföras och rätt åtgärder sättas in i ett så tidigt skede som möjligt. Det sparar både energi, utsläpp och pengar.

Medlemskap och samarbeten 2021

▶ **GRI 102-13**

Organisation	Roll och syfte
Almega/Svenskt Näringsliv	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda. Vårt kollektivavtal är grunden.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Sveriges HR Förening	Branschförening som arbetar med HR och personalfrågor. Genom medlemskap får vi kontinuerlig kompetensutveckling och omvärldsbevakning.
SRF Konsulterna	Branschorganisation inom redovisning och lön som auktoriserar, informerar, driver frågor och utbildar redovisningskonsulter, redovisningsassistenter, lönekonsulter och löneadministratörer.
AFF Forum för förvaltning och service	Aff – forum för förvaltning och service är en förening för verksamma inom fastighetsägande, fastighetsförvaltning och facility-management. Föreningen är en mötesplats och ett forum för verksamma inom branschen. Föreningens ändamål är att verka för en ökad effektivitet och kvalitet inom fastighetsförvaltning och service.
Fastighetsentreprenörerna	Föreningen för entreprenörer och entreprenörsbolag inom fastighetsförvaltning och fastighetsdrift. En gemensam plattform och mötesplats för att utveckla branschen.
Achillevs Information	TransQ. Kvalificeringssystem för att få lämna anbud
GIVEWATTS	Hjälporganisation i Afrika som främjar möjlighet till utbildning och bättre hälsa genom att förse befolkningen med solcellslampor och annan förnybar energi.

GIVEWATTS
Idag lever över 600 miljoner människor i energifattigdom i Afrika. Det betyder att fler än 30 miljoner familjer antingen saknar ljus efter mörkrets inbrott eller att de använder fotogenlampor och öppen eld. De har dyra, giftiga och miljömässigt mycket dåliga energikällor, barn kan inte göra läxan efter mörkrets inbrott, kvinnor spenderar upp till fyra timmar varje dag med att samla in bränsle för att laga mat, skogen försvinner, och det släpps ut enorma mängder koldioxid varje år.

Med tillgång till en solcellslampa eller en klimatsmart spis sparar familjerna upp till 40 % av sin inkomst, barnen kan göra läxan, kvinnorna behöver inte lägga så mycket tid på att hämta ved, och skogen får stå kvar. För varje klimatsmart lampa eller spis sker en övergång från fossilt till förnybart. Familjerna får också pengar över till bättre mat, medicin och mensskydd. De kanske till och med kan lägga undan lite pengar till livets tuffare perioder.

GIVEWATTS har sedan 2010 distribuerat tiotusentals solcellslampor och klimatsmarta spisar i främst Kenya och Tanzania. De rapporterar att barnen spenderar 32 % mer tid att göra läxor, deras betyg förbättras med mellan 15–20 % de sex första månaderna de använder lamporna och kvinnor sparar i snitt två timmar per dag. Totalt har 3 310 hektar skog fått stå kvar och 184 000 ton koldioxid har inte släppts ut.

Fastighetssnabben har genom ett årligt ekonomiskt bidrag stöttat verksamheten sedan 2012. Genom våra tidigare gåvor har 2 400 barn på landsbygden i Kenya fått ett bättre liv, med ren energi. Deras familjer har mer tid och pengar över till annat än att samla ved. Bara senaste året har 240 familjer (dvs 730 barn) fått tillgång till ren energi och kan göra läxan bättre, 1 440 ton CO_2 har inte släppts ut, och familjerna vi nått ut till kan spara över 350 000 kronor.

2021 har varit ett tufft år pga corona-pandemin för GIVEWATTS i Sverige, men i Kenya har de har kunnat leverera starka resultat.

Ren och billigare energi är egentligen ännu viktigare under en tuff period som en pandemi utgör. Organisationen märker tydligt hur den rena energin som kommer fram till familjerna har en ännu större effekt nu. Det ger dem mer motståndskraft när det blir tufft, hjälper dem att minska riskerna. Färre blir fattigare när det är tufft.

Att dra ner på CO_2 utsläpp globalt är viktigare än någonsin. Genom vårt stöd sedan 2012 har 4 800 ton CO_2 inte släppts ut. Det motsvarar ungefär lika mycket CO_2 som vår fordonsflotta släppt ut under dessa år.

GIVEWATTS drivs av barns drömmar och bärs upp av kvinnors urstyrka.

Sponsring
▶ GRI 102-12, 405-1
Sponsring av olika verksamheter ska, utöver att bygga relationer med våra kunder, alltid ha ett syfte att främja jämställdhet, mångfald, inkludering och integration av utlandsfödda.

Gefle IF Fotboll	Ett bättre Gävle
Brynäs IF	Jämställdhetsresan, morgondagens Brynäsare
Skutskärs IF/FK	Damer/flickor, integration
Västerås Golfklubb	Ungdomar med funktionshinder, lovaktiviteter
Svenska Parasportförbundet	Handikappidrott
Älvkarleby Golfklubb	Handikappgolf
Östersunds Basket	Damverksamhet, integration, hälsa

20220711132333

Växthusgasutsläpp

Jordens klimat blir allt varmare och det är en självklarhet för oss att hjälpa till att minska miljöpåverkan och bidra till de globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030. En av de största utmaningarna i vår tid är utsläppen av växthusgaser därför har vi antagit utmaningen att minska våra CO_2 utsläpp i enlighet med Parisavtalets 1,5-gradersmål. För att lyckas med det beräknar och rapporterar vi årligen våra växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet.

Under det gångna året har vi bland annat:

- utbildat och involverat all personal i ämnet hållbarhet och vad hållbarhet är för Fastighetssnabben
- integrerat hållbarhet i vårt målarbete för 2022
- verkat för att öka andelen köpt HVO i förhållande till diesel
- påbörjat dialog med våra större leverantörer kring deras hållbarhetsarbete
- kartläggning och analys av våra inköp, med syfte att aktivt välja mer hållbara alternativ

Aktiva val och återbruk

Som för många företag och verksamheter återfinns Fastighetssnabbens största miljöpåverkan i GHG-protokollets scope 3. Att med säkerhet och precision mäta vår miljöpåverkan i scope 3 är svårt, men vi kan i alla fall i vår verksamhet sträva efter att göra hållbara val av produkter och arbetssätt för att reducera vår klimatpåverkan. Några exempel på aktiva val vi gör i vår vardag listas nedan.

Tanka rätt och använd det vi redan köpt

På Fastighetssnabben försöker vi göra aktiva val för att reducera vår miljöpåverkan. Att tanka HVO istället för diesel kostar oss lite mer men reducerar vår klimatpåverkan. Att snabbt ställa om till elbilar har visat sig svårt då utbudet av lämpliga servicebilar är mycket begränsat och kapacitet/räckvidd och funktion uppfyller för närvarande inte våra egna eller våra kunders behov. Vi tror att vi inom några år kommer övergå till en betydande mängd el-drivna bilar men för närvarande är det ett dåligt alternativ för oss. Vi har redan nu påbörjat arbetet med att bygga upp laddinfrastruktur kring våra hyrda lokaler.

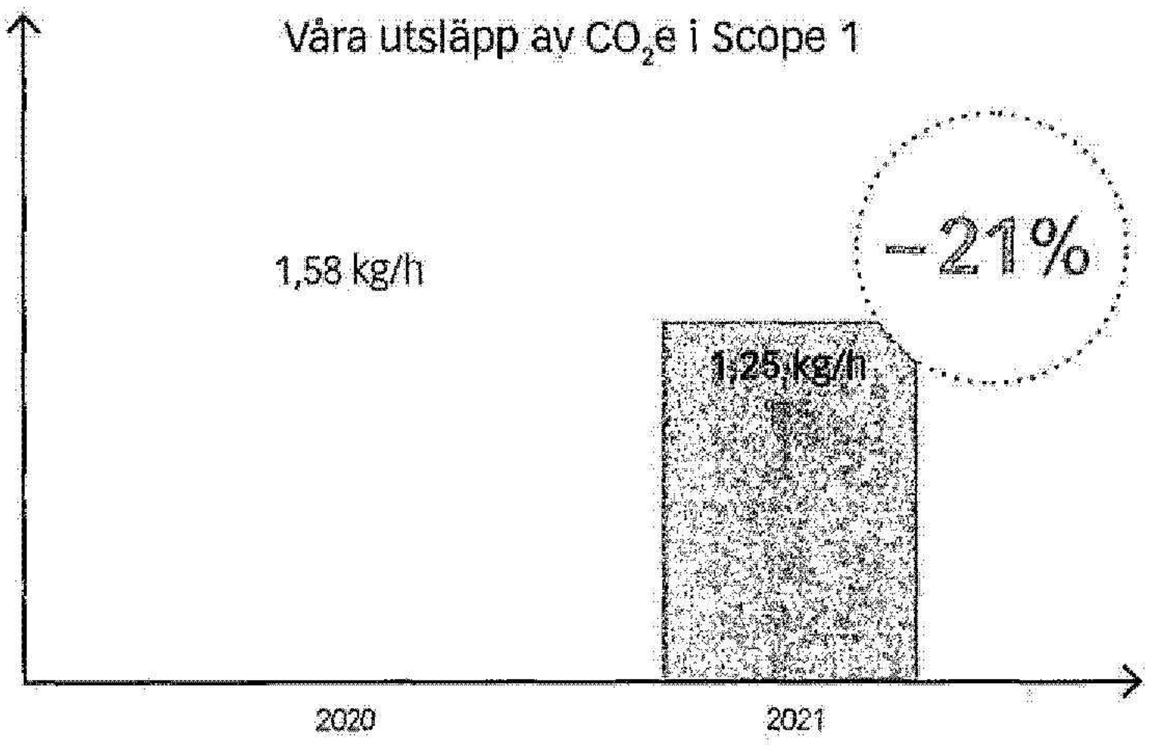
Genom att aktivt välja HVO som drivmedel i den mån det finns att tillgå reducerar vi kraftigt våra CO_2 utsläpp. Detta kombinerat med den inblandning av mer förnybart i de drivmedel som vi köper innebär att vi minskat våra CO_2 utsläpp i scope 1 från 408* ton till 354 ton, d.v.s. en minskning med 13%. Denna minskning nås således trots att antalet arbetade timmar ökat med 10%.

Vi har alltså minskat våra CO_2 utsläpp med hela 21% genom att tanka rätt!

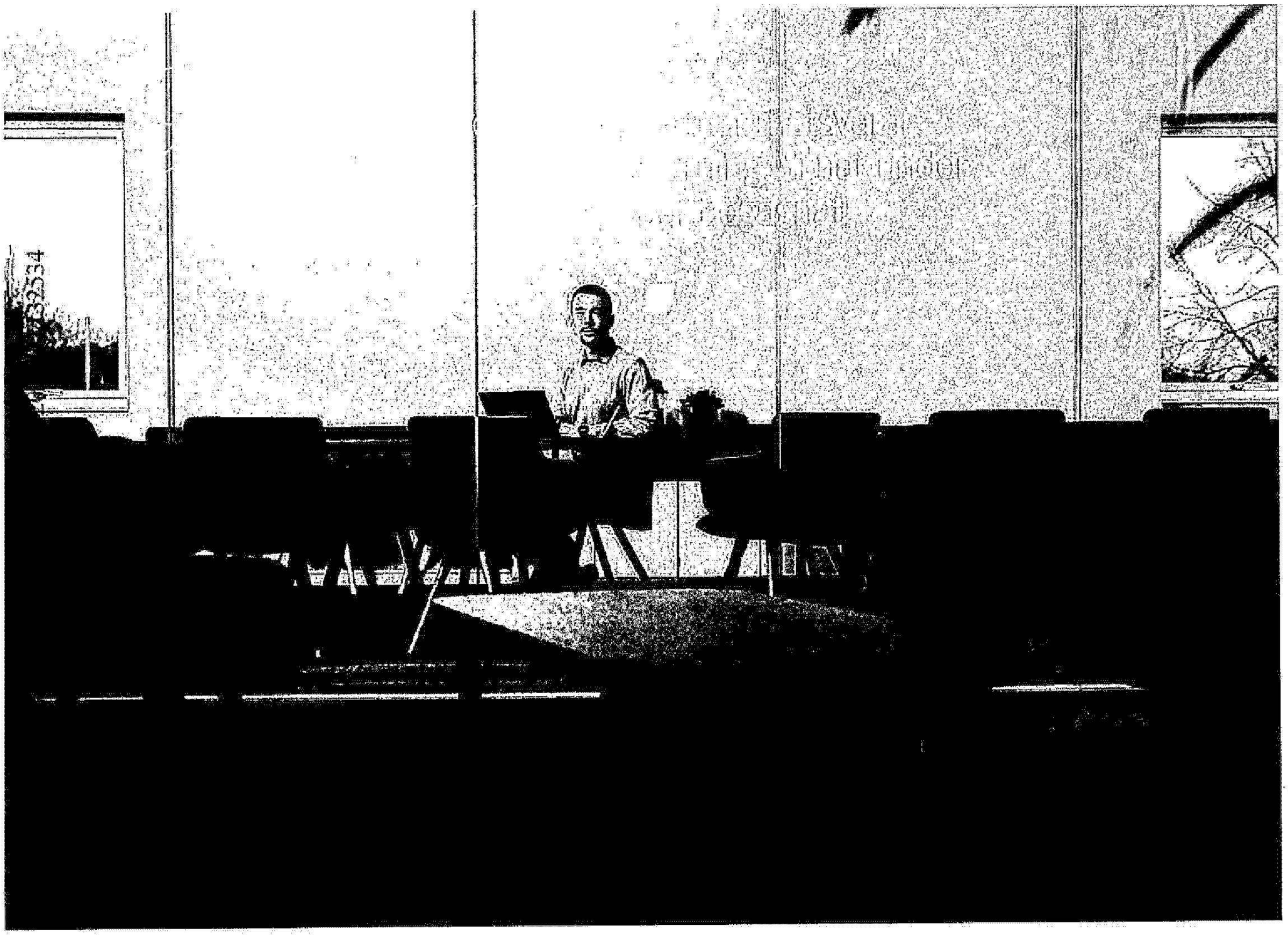
Då vi ser att marknaden ännu inte kan leverera väl fungerande elbilar till vår verksamhet så har vi gjort ett strategiskt val att behålla våra nuvarande bilar en längre tid än vad vi tidigare gjort. Detta ser vi också får en positiv effekt på vårt CO_2 avtryck. Så lägger vi dessutom till att vi inte köper nytillverkade bilar lika ofta blir kalkylen ännu bättre.

Forskare har beräknat att under tillverkningsprocessen av en ny bil släpps det ut ca 600 kg CO_2 per 10 000 kr slutkonsumenten spenderar på bilen. Våra bilar kostar ca 300 000 kr vilket enligt denna beräkningsmodell (enligt Mike Berners-Lees teori) medför ett utsläpp av 18 ton CO_2. (https://teknikensvarld.se/nyheter/bil-och-trafik/elbil-laddhybrid/ny-elbil-smutsigare-an-gammal-bensinbil-303747/)

Ett aktivt val vi då gör är att behålla våra servicebilar ett år längre än tidigare, från 5 år till 6 år. Att använda äldre bilar kostar något mer i service och reparationskostnader, men bidrar till ett lägre klimatavtryck. Valet att köra bilarna ett år extra ger en besparing på 126 ton CO_2/år.



* För år 2020 angavs 466 ton, detta inkluderade då tjänsteresor med bil som vi nu valt att flytta till Scope 3.



Nya lokaler halverar vår energiförbrukning
Den 1 februari 2022 flyttade vi vårt huvudkontor i Gävle till nya moderna lokaler. En befintlig byggnad har totalrenoverats för vår verksamhet. I kvarteret Vagnmakaren på Brynäs får vi större och moderna energieffektiva lokaler, ett lyft för såväl för vår personals arbetsmiljö som för klimatet. Och återbruk av en befintlig byggnad.

A-temp gamla lokalen = 1140 m². Total energiförbrukning enligt debitering från fastighetsägaren (värme och el) = 256 MWh/år. Detta motsvarar 224 kWh/m²

A-temp nya lokalen = 1873 m². Beräknad energiförbrukning enligt "Förstudie Miljöcertifiering INTEC" (värme och el) = 225 MWh/år. Detta motsvarar 120 kWh/m².

Vi nästan halverar vår energiförbrukning per kvadratmeter och får moderna ändamålsenliga lokaler med comfortkyla. Både vi och klimatet mår bättre!

Köp inte nytt
Även när vi byter lokal har aktiva val varit viktiga för oss. En stor del av möblerna till det nya kontoret tas med från det gamla – återbruk alltså! I samarbete med vår inredningsarkitekt har också en stor del av de nya möblerna inhandlats från ett företag som renoverar och återbrukar. Smarta miljötänk genom hela processen.

Vår IT-chef har en gammal telefon
Tillverkning av IT-utrustning, datorer och mobiltelefoner skapar en stor miljöpåverkan. I samarbete med vår leverantör av digitala produkter har vi skapat ett system för att få full kontroll på all digital utrustning samt verka för att vi alltid väljer rätt produkter, att produkterna repareras istället för att bytas ut och i slutändan att produkterna uppgraderas och återbrukas av någon. Att bara skrota och återvinna materialet till vår digitala utrustning är inte gott nog – återbruk ska det vara.

Vad händer framöver?
Under 2021 påbörjade vi processen med att ställa frågor till våra leverantörer, ställa krav på dem och succesivt säkerställa att de uppfyller våra krav och gemensamt med oss verkar för ett hållbart samhälle. För många av våra leverantörer är detta en självklarhet medan andra behöver stöd. Tillsammans kan vi bidra till hållbarare arbetssätt. En utmaning i den verksamhet vi bedriver är den geografiska spridningen och den stora bredd på kompetenser som fastighetsförvaltning innebär. Följden blir att vi behöver samarbeta med många leverantörer för att få verksamheten att fungera optimalt för oss och våra kunder.

20220711132535

GHG-protokollet
▸ **GRI 103-1, 103-2, 103-3, 302-1, 302-2, 305-1, 305-2, 305-3**

Scope 1 – direkta växthusgasutsläpp som verksamheten har kontroll över, exempelvis från egna fordon och maskiner. Transporter och resor är en del av den dagliga verksamheten för att förflytta oss mellan olika fastigheter som vi sköter åt våra kunder.

Scope 1	Klimatpåverkan (ton) 2020	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e/timme)	Klimatpåverkan (ton) 2021	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e/timme)	Förändring från 2020 (2020 basår)	Kommentar
Fordon	408		354			tank to wheel
Fordon HVO100	0		0			tank to wheel
Total	408	1,58	354	1,25	-21%	

Källa till beräkning: Aktivitetsdata baseras på statistik, fakturauppgifter samt uppgifter rapporterade av leverantörer.

Scope 2 – indirekta växthusgasutsläpp som avser energianvändningen av el och fjärrvärme i våra hyrda lokaler. För närvarande hyr vi lokaler på 27 orter i olika storlekar från Växjö i söder till Kiruna i norr.

Scope 2	Klimatpåverkan market based (ton) 2020	Klimatpåverkan location based (ton) 2020	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e per timme) Market based/ location based	Klimatpåverkan market based (ton) 2021	Klimatpåverkan location based (ton) 2021	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e per timme) Market based/ location based	Förändring från 2020 (2020 basår)
Elförbrukning	72	26,5		0	28		
Fjärrvärme	18	18		21	21		
Totalt	90	44,5	0,35/0,17	21	49	0,07/0,17	-80% / +-0%

Källa till beräkning: El – Uppskattad förbrukning per kvm (40 kwh/m² (kontor) och 20 kwh/m² (verkstad/lager). Fjärrvärme – 60 kwh/m² (kontor) och 40 kwh/m² (verkstad/lager). Energikonvertering görs med hjälp av offentligt tillgängliga omvandlingsfaktorer, utsläppsfaktorer kommer från öppna databaser såsom Energiföretagen och Naturvårdsverket. Arbetade timmar baseras på extern arbetad tid utförd av driftpersonal.

Då vi i vår redovisning market based utgår från vår största hyresvärds elhandelsavtal innebär det att vår klimatpåverkan från 2020 till 2021 har reduceras till 0. Vårt fokus är ändå att minska våra verkliga förbrukningar och därigenom kunna minska de schabloner vi använder vid beräkning av scope 2. Nedan redovisas enbart location based.

	Klimatpåverkan kg CO_2e/arbetad timme 2020	Klimatpåverkan kg CO_2e/arbetad timme 2021	Förändring från 2020 (2020 basår)
Scope 1+2	1,75	1,42	-19%

Räknat med location based metod på elförbrukningen. Arbetade timmar baseras på extern arbetad tid utförd av driftpersonal.

Scope 3 – indirekta växthusgasutsläpp som sker utanför verksamhetens gränser, upp- och nedströms. De scope 3-områden där vi har störst påverkan är: materialtillverkning, materialförbrukning, transporter av material, tjänsteresor och anställdas pendling. Scope 3 beräknades inte 2020. För 2021 har vi valt att mäta tjänsteresor för affärsansvariga, förvaltare och platschefer. Eftersom det är inom scope 3 vår verksamhet har störstklimatpåverkan har vi för avsikt att under kommande år lyfta in fler väsentliga scope 3-beräkningar för Fastighetssnabbens CO_2-utsläpp.

Scope 3	Klimatpåverkan (ton) 2020	Klimatpåverkan per arbetad timme 2020 (kg CO_2e per timme)	Klimatpåverkan (ton) 2021	Klimatpåverkan per arbetad timme 2021 (kg CO_2e per timme)	Kommentar
Tjänsteresor bil	59		34		
Tjänsteresor tåg	0,0003		0,0003		
Totalt		0,23		0,12	

Hållbarhetschefen är ytterst ansvarig för rapportering av GHG-utsläpp samt förbättringsaktiviteter.

20220711132536

Bolags- och hållbarhetsstyrning

▸ **GRI 102-11, 102-18, 102-20, 102-53, 102-56, 103-1, 103-2, 103-3**

Fastighetssnabben styrs av tre beslutande organ på olika nivåer, nämligen bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Till dessa tre bolagsorgan tillkommer revisorerna som ett fjärde kontrollerande organ.

Fastighetssnabbens vice VD och hållbarhetschef, Malin Gustafsson, ingår i företagets ledningsgrupp och styrelse. Hållbarhetschefen är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet i företaget. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur vi ska utveckla vår verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av kvalitetsmanualen med gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Fastighetssnabben utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Fastighetssnabbens hållbarhetspolicy och verksamhetsprocesser och följs upp via företagets ledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till styrelsen. Målsättningen är att hållbarhetsarbetet ska vara helt integrerat i verksamhetsstyrningen och affärsplaneringen innan utgången av 2022.

Fastighetssnabben är certifierat enligt ISO9001, ISO14001 och ISO45001, omcertifiering genomförd under 2021.

Finansiering

Fastighetssnabbens verksamhet finansieras med egna medel. Företagets bilar finansieras genom leasing.

Riskhantering

▸ **GRI 102-11, 102-15, 102-17**

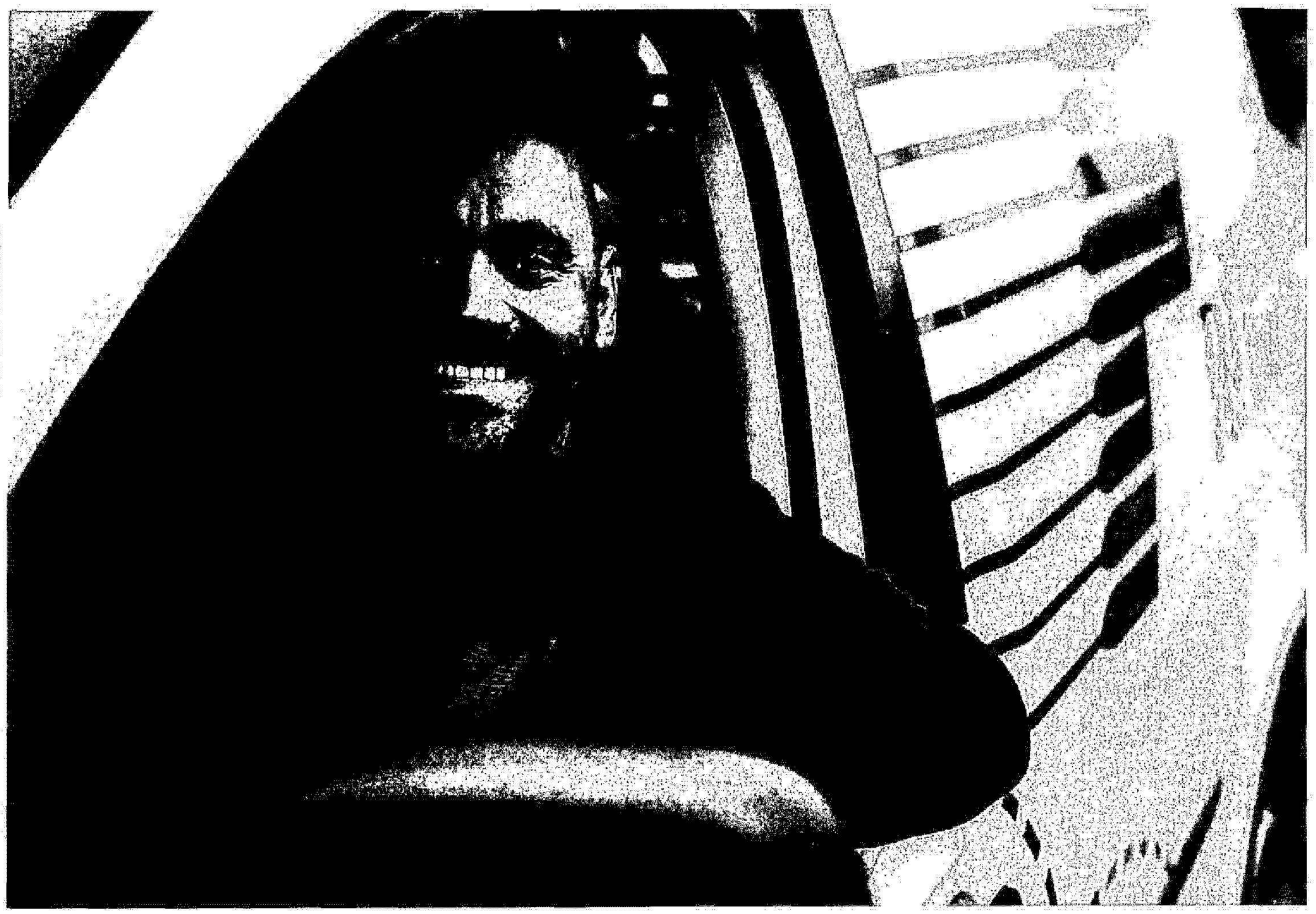
Fastighetssnabben tillämpar försiktighetsprincipen vilket innefattar kontinuerlig riskbedömning och systematisk hantering, styrning och drift av all verksamhet vilket förebygger problematik kopplat till levererad kvalitet till kund och medarbetare. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid inköp och användning av nya material och produkter.

Fastighetsförvaltning är en bransch med generellt relativt låga risker. I syfte att minimera de risker som ändå finns bedriver Fastighetssnabben ett strukturerat riskarbete baserat på kartläggning, analys och kontroll. De risker som Fastighetssnabben har definierat som mest väsentliga, hur de hanteras och kort om utvecklingen under 2021 presenteras i tabellen på sidan 23.

Bolaget har i riskanalysen beaktat risker kopplade till hållbarhetsområdet. Risker kopplade till mänskliga rättigheter, korruption och miljöfrågor har noga utretts, men eftersom samtliga direkta leverantörer omfattas av svensk lag har risken för bedömts som låg. Detsamma gäller miljöområdet, där såväl branschens som Fastighetssnabbens risknivå bedöms som låg. I det sammanhanget kan också nämnas att Fastighetssnabben inte har någon verksamhet som är tillståndspliktig.

Medarbetare uppmanas att vända sig till sin närmaste chef vid misstanke om handlingar som strider mot företagets regelverk, policies och riktlinjer. I de fall detta inte är möjligt uppmanas medarbetarna att kontakta HR-chef alternativt sin chefs chef. Under 2021 infördes en visselblåsarfunktion via företagets hemsida.

20220711132537



Risker i verksamheten

Beskrivning av risk	Åtgärder för hantering av risk	Rutiner för riskeliminering (god – tillfredställande – brister finns)
Förlust av väsentliga kontrakt vid avtalstidens utgång	Årlig kundenkät Regelbundna dokumenterade kundmöten	God
Arbetsmiljörisk	Systematisk arbetsmiljöarbete Certifiering enligt ISO 45001 GodA	God
Personal och kompetensförsörjning till företaget	Arbetsgivarvarumärket Årlig medarbetarenkät Strukturerad rekryteringsprocess Kompetensutveckling i FS Akademin	Tillfredställande
Beroende av vissa stödsystem/IT kan hämma utveckling	Diversifiering och spridning av risk	Tillfredställande
Kraftig expansion kan innebära att vi ej lyckas implementera företagets värdegrund mm hos alla anställda	Strukturerad introduktion, kontinuerliga personalutbildningar och chefsutveckling	Tillfredställande
Mutor, korruption, svart arbetskraft och liknande hos våra underleverantörer	Tydliga och strukturerade beställnings och inköpsrutiner	God
Risk för dataintrång	Kontinuerlig utbildning av personal (både befintlig och nyanställda) Förändring av lösenordspolicy till högre krav 2-faktorsautentisiering kommer att bli krav för anställda som loggar in Brandväggar på samtliga kontor Uppdatering av enheter (brandväggar, datorer, trådlöst nätverk etc.) avtalas att skötas med automatik från Nordlo	God
Risk för kreditförluster	Beställningsrutiner	God

Styrelse

▸ **GRI 102-22, 102-35**

Aktieägarna väljer styrelse på årsstämman. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Fastighetssnabbens strategi och organisation och förvaltar Fastighetssnabbens angelägenheter för ägarnas räkning. Fastighetssnabbens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2021 bestått av fyra ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordning och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens sammansättning

▸ **GRI 102-22, 102-23, 102-24, 102-35**

Företagets styrelse består för närvarande av de fyra delägarna. Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som åligger styrelsen.

Det finns ingen valberedning. Styrelsens sammansättning regleras genom aktieägaravtal.

Inget arvode utgår till styrelseledamöter.
- Bengt Nises – ledamot, ordförande
- Malin Gustafsson – ledamot
- William Eriksson – ledamot
- Sune Nises – ledamot

Ledande befattningshavare

Företagets ledningsgrupp består av:
- Henrik Åström – VD
- Malin Gustafsson – vice VD och Hållbarhetschef
- Susanne Lutti – Verksamhetschef
- Jon Rackner – Affärsansvarig
- Pelle Gussman – HR-chef
- Johan Forsmark – Controller

Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat

▸ **GRI 201-1**

Mkr	2021	2020	2019
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	439	368	359
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-143	-128	-119
Räntor till långivare	0	0	0
Utdelning till moderbolag	-20	-15	-15
Betalning till leverantörer	-264	-212	-211
Betald skatt	-6,5	-5,5	-5,5
Behållet ekonomiskt värde	5,5	7,5	8,5

20220711132539

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetssnabben AB, 556197-7033 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

▶ GRI 102-1, 102-5

Fastighetssnabben AB har bedrivit verksamhet sedan 1978 och erbjuder idag ett brett utbud av tjänster inom fastighetsförvaltning med allt från drift, underhåll, hyresadministration, redovisning, bokslut till energianalys och optimering. Företaget är etablerat från Växjö i söder till Gällivare/Kiruna i norr med huvudkontor i Gävle. Under 2022 har företaget haft en fortsatt god tillväxt. Dotterbolaget Fastighetssnabben Åre AB är fortsatt vilande.

Företaget har under första delen av 2022 haft en fortsatt god orderingång och stabil resultatutveckling och vi bedömer att verksamheten kommer fortsätta utvecklas positivt.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet påverkat utvecklingen under 2021 och kan konstatera att påverkan varit mycket begränsad. Hur effekterna av COVID-19 kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt bedömer vi i dagsläget att påverkan på bolaget/koncernen fortsatt är mycket begränsad.

Ägarförhållanden

Fastighetssnabben AB är ett helägt dotterbolag till Fastighetssnabben Holding AB, 556765-4784, med säte i Gävle. Fastighetssnabben Holding AB som ägs av Bengt Nises, Malin Gustafsson, William Eriksson och Sune Nises, 25% vardera.

Hållbarhetsrapport

Bolaget har frivilligt upprättat en hållbarhetsredovisning som framgår av sidhänvisningarna i GRI-index på sid 42–43.

20220711132540

Flerårsöversikt

Tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	438 718	368 449	358 825	313 833	215 135
Resultat efter finansiella poster	27 678	24 462	23 327	15 435	10 321
Balansomslutning	128 309	116 729	107 852	98 695	72 717
Soliditet (%)	29	30	29	29	28
Kassallkviditet (%)	137	137	137	133	131
Avkastning på totalt kap. (%)	22	21	23	16	14
Avkastning på eget kap. (%)	75	69	75	54	50

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reserv fond	Fond f utvecklingsutg	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets igång	500 000	100 000	116 399	7 348 089	19 227 030	27 291 518
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				19 227 030	-19 227 030	0
Utdeln vid extra bolagsstämma				-20 000 000		-20 000 000
Förändring fond för utv utg			-69 549	69 549		0
Årets resultat					23 837 574	23 837 574
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	46 850	6 644 668	23 837 574	31 129 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 644 668
årets vinst	23 837 574
	30 482 242
disponeras så att	
i ny räkning överföres	30 482 242
	30 482 242

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

20220711132541

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		438 717 505	368 449 253
Förändring av pågående arbete för annans räkning		1 088 867	-335 667
Övriga rörelseintäkter		2 289 794	2 451 661
		442 096 166	**370 565 247**
Rörelsens kostnader			
Material och köpta tjänster		-213 337 473	-169 715 348
Övriga externa kostnader	2, 3	-50 337 870	-41 911 147
Personalkostnader	4	-149 067 712	-132 169 906
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 602 205	-2 275 130
		-414 345 260	**-346 071 531**
Rörelseresultat	5	**27 750 906**	**24 493 716**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 897	-31 866
		-72 884	**-31 587**
Resultat efter finansiella poster		**27 678 022**	**24 462 129**
Bokslutsdispositioner	6	2 630 366	316 946
Resultat före skatt		**30 308 388**	**24 779 075**
Skatt på årets resultat	7	-6 470 814	-5 552 045
Årets resultat		**23 837 574**	**19 227 030**

20220711132542

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	46 850	116 399
Goodwill	9	587 844	1 147 704
		634 694	1 264 103
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och fordon	10	2 884 982	3 091 406
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	178 770	223 458
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	357 944	0
		3 421 696	3 314 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 14	487 140	487 140
Andra långfristiga fordringar		35 000	35 000
		522 140	522 140
Summa anläggningstillgångar		4 578 530	5 101 107
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	17	707 287	2 867 099
		707 287	2 867 099
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 676 302	54 308 551
Övriga fordringar		24 309	293 376
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		25 138 380	22 649 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 033 391	4 914 237
		103 872 382	82 165 642
Kassa och bank	17	19 150 798	26 595 394
Summa omsättningstillgångar		123 730 467	111 628 135
Summa tillgångar		128 308 997	116 729 242

20220711325343

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18, 19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för utvecklingsutgifter		46 850	116 400
		646 850	716 400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 644 668	7 348 089
Årets resultat		23 837 574	19 227 030
		30 482 242	26 575 119
Summa eget kapital		31 129 092	27 291 519
Obeskattade reserver	20	7 491 992	10 122 358
Kortfristiga skulder			
Pågående arbeten för annans räkning	21	1 920 734	563 156
Leverantörsskulder		32 105 933	28 231 206
Skulder till koncernföretag		856 857	856 857
Aktuella skatteskulder		1 333 032	5 220 127
Övriga skulder		19 727 528	15 903 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	33 743 829	28 540 205
Summa kortfristiga skulder		89 687 913	79 315 365
Summa eget kapital och skulder		128 308 997	116 729 242

20220711132544

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 678 022	24 462 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 526 561	2 031 387
Betald skatt		-10 130 871	-4 071 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 073 712	22 422 173
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		2 159 812	-2 394 129
Förändring av kundfordringar		-20 367 752	-1 599 077
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 566 027	4 312 121
Förändring av leverantörsskulder		3 874 727	-1 740 313
Förändring av kortfristiga skulder		10 384 915	5 226 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 559 387	26 227 164
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 109 484	-1 594 302
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		105 501	264 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 003 983	-1 329 902
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-20 000 000	-15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000 000	-15 000 000
Årets kassaflöde		-7 444 596	9 897 262
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 595 394	16 698 132
Likvida medel vid årets slut		19 150 798	26 595 394

20220711132345

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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
Bolagets intäkter utgörs av tjänsteuppdrag på löpande räkning så väl som till fast pris.

Pågående ej fakturerade uppdrag på löpande räkning tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete inkl ev material.

Uppdragen till fast pris består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, och redovisas linjärt över den överenskomna tidsperioden.

Pågående entreprenadarbeten och liknande
Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

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	33%
Goodwill	20%

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier, verktyg och fordon	10–33%
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15–33%

20220711132546

Finansiella instrument
Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Fastighetssnabben Holding AB, 556765-4784 med säte i Gävle upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

20220711132547

Not 2 Arvode till revisorer

	2021	2020
Revisionsuppdrag	85 650	82 925
	85 650	**82 925**

Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 6 998 094 kr (fg år 7 611 122 kr).

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

	2021	2020
Inom ett år	4 427 173	5 118 395
Senare än ett år men inom fem år	2 429 641	2 915 705
	6 856 814	**8 034 100**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	76,6	70,5
Män	195,8	175,5
	272,4	246,0

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	998 573	645 308
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	918 522	1 038 444
Övriga anställda	103 551 179	90 811 486
	105 468 274	92 495 238

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	194 439	99 231
Pensionskostnader för övriga anställda	4 958 280	4 792 283
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 163 510	30 239 286
	39 316 229	35 130 800

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144 784 503	127 626 038

20220711132548

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021	2020
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	2 174 000	0
Förändring av överavskrivningar	456 366	316 946
	2 630 366	316 946

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	6 589 729	5 616 532
Justering avseende tidigare år	-118 915	-64 487
Totalt redovisad skatt	6 470 814	5 552 045

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 308 388		24 779 075
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 243 528	21,40	-5 302 722
Ej avdragsgilla kostnader		-315 341		-307 200
Justering avseende skatter för föregående år		118 915		64 487
Övrigt		-30 860		-6 610
Redovisad effektiv skatt	21,35	-6 470 814	22,41	-5 552 045

20220711132549

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	792 755	792 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 755	792 755
Ingående avskrivningar	-676 355	-424 745
Årets avskrivningar	-69 550	-251 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-745 905	-676 355
Utgående redovisat värde	46 850	116 400

Not 9 Goodwill

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 519 360	2 519 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 519 360	2 519 360
Ingående avskrivningar	-1 371 656	-811 796
Årets avskrivningar	-559 860	-559 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 931 516	-1 371 656
Utgående redovisat värde	587 844	1 147 704

Not 10 Inventarier, verktyg och fordon

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 945 040	7 880 569
Inköp	751 540	1 594 302
Försäljningar/utrangeringar	-213 527	-529 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 483 053	8 945 040
Ingående avskrivningar	-5 853 635	-5 386 967
Försäljningar/utrangeringar	183 671	511 706
Årets avskrivningar	-928 107	-978 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 598 071	-5 853 635
Utgående redovisat värde	2 884 982	3 091 405

Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 996 803	4 996 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 996 803	4 996 803
Ingående avskrivningar	-4 773 345	-4 285 527
Årets avskrivningar	-44 688	-487 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 818 033	-4 773 345
Utgående redovisat värde	178 770	223 458

20220711132550

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	357 944	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 944	0
Utgående redovisat värde	357 944	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 513 741	3 513 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 513 741	3 513 741
Ingående nedskrivningar	-3 026 601	-3 026 601
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 026 601	-3 026 601
Utgående redovisat värde	487 140	487 140

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetssnabben Åre AB	100	100	4 000	487 140
				487 140

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighetssnabben Åre AB	556388-8634	Gävle	480 093	-625

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

	2021-12-31	2020-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	2 407 287	3 417 100
Fakturerade belopp	-1 700 000	-550 000
	707 287	2 867 100

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fourbetalda leasingavgifter	596 134	719 186
Förutbetalda hyror	1 749 989	1 733 813
Lönebidrag mm	140 197	281 886
Övriga förutbetalda kostnader	970 639	1 630 564
Upplupna intäkter	0	548 788
Förutbetalda försäkringspremier	576 432	0
	4 033 391	4 914 237

20220711132531

Not 17 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	5 000	100
	5 000	

Not 19 Disposition av vinst

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	6 644 668
årets vinst	23 837 574
	30 482 242
disponeras så att i ny räkning överföres	30 482 242
	30 482 242

Not 20 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 085 992	1 542 358
Periodiseringsfond 2015	0	2 174 000
Periodiseringsfond 2016	3 308 000	3 308 000
Periodiseringsfond 2017	3 098 000	3 098 000
	7 491 992	10 122 358
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	8 837	9 181

20220711132552

Not 21 Pågående arbeten för annans räkning

	2021-12-31	2020-12-31
Fakturerade belopp	7 816 222	4 359 965
Nedlagda kostnader	-5 895 488	-3 796 808
	1 920 734	563 157

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	22 793 283	18 051 039
Förutbetalda avtalsintäkter	10 870 546	10 409 166
Övriga upplupna kostnader	80 000	80 000
	33 743 829	28 540 205

Gävle 2022-05-09

Malin Gustafsson, vice VD

Sune Nises

William Eriksson

Bengt Nises, ordförande

Henrik Åström, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10

Mikael Johansson,
godkänd revisor

Linda Löfgren Andersson,
auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20220711132553

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetssnabben AB
Org.nr. 556197-7033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetssnabben AB för år 2021 med undantag av hållbarhetsrapporten på sidorna 4-24 samt 42-43. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 25-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetssnabben ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4–24 samt 42–43. 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 Fastighetssnabben 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.

Annan information än årsredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–24 samt 42–43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

20220711132554

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.

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 Fastighetssnabben 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 Fastighetssnabben 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.

20220711132535

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–24 samt 42–43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle 2022-05-10

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Linda Löfgren Andersson
Auktoriserad revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20220711132556

GRI-index

▶ **GRI 102-55**

GRI Standard		Sida	Kommentar
Organisationen			
102-1	Organisationens namn	25	Fastighetssnabben AB
102-3	Lokalisering av huvudkontoret	10	Gävle
102-4	Platser för verksamhet	6, 10	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	25	
102-6	Marknader	10	
102-7	Organisationens storlek	6	
102-8	Information om anställda	6, 14	
102-9	Leverantörskedja	13, 16	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	13, 16	
102-11	Försiktighetsprincipens tillämpning	22	
102-12	Externa initiativ	18	
102-13	Medlemskap i organisationer	17	
Strategi			
102-14	VD har ordet	8	
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	22	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy	13, 15, 16	
102-17	Mekanismer för rådgivning och oro kring etik	22	
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur	22	
102-20	Personer i företagsledningen med ansvar för hållbarhetsfrågor	22	
102-22	Sammansättning av styrelse	24	
102-23	Styrelseordförandens roll	24	
102-24	Nominerings- och urvalsprocesser för styrelse	24	
102-35	Ersättningspolicyer	24	
Intressentinvolvering			
102-40	Intressenter, lista	12	
102-41	Antal anställda som omfattas av kollektivavtal	15	Samtliga
102-44	Viktiga frågor som lyfts fram av intressenterna	12	
Rapporteringsrutiner			
102-47	Väsentliga frågor	12	
102-50	Rapporteringsperiod	10	2021-01-01 – 2021-12-31
102-51	Datum för senaste redovisning		Årsredovisning 2022-05-09
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	22	
102-55	GRI innehållsindex	40, 41	
102-56	Extern granskning	22	
Ekonomisk prestanda			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	22–24	
103-2	Styrning	22–24	
103-3	Uppföljning och utvärdering	22–24	
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	24	

20220711132557

GRI Standard		Sida	Kommentar
Anti-korruption			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	16, 22–24	
103-2	Styrning	16, 22–24	
103-3	Uppföljning och utvärdering	16, 22–24	
205-3	Bekräftade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	15	
Skatt			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	22–24	
103-2	Styrning	22–24	
103-3	Uppföljning och utvärdering	22–24	
207-1	Tillvägagångssätt för skatt		Skatt betalas i Sverige
Energi			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	16	
103-2	Styrning	16	
103-3	Uppföljning och utvärdering	16	
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	21	
302-2	Energiförbrukning utanför organisationen	13, 16, 21	
Utsläpp			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	21	
103-2	Styrning	21	
103-3	Uppföljning och utvärdering	21	
305-1	Direkt (Scope 1) växthusgasutsläpp	21	
305-2	Energi indirekt (Scope 2) växthusgasutsläpp	21	
305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	21	
Sysselsättning			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	14–15	
103-2	Styrning	14–15	
103-3	Uppföljning och utvärdering	14–15	
401-1	Nyanställda: anställning och personalomsättning	14	
Arbetshälsa och säkerhet			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	14–15	
103-2	Styrning	14–15	
103-3	Uppföljning och utvärdering	14–15	
403-1	Arbetsmiljöledningssystem		ISO 45001
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentunder-sökning	13, 14	
403-5	Arbetarutbildning om arbetsmiljö och säkerhet	14	
403-6	Främjande av arbetstagares hälsa	14	
403-8	Arbetare som omfattas av ett arbetsmiljöledningssys-tem	14	
403-9	Arbetsrelaterade skador	14	
Utbildning			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	14–15	
103-2	Styrning	14–15	
103-3	Uppföljning och utvärdering	14–15	
404-1	Genomsnittlig utbildningstid per år per anställd	14	
404-3	Andel anställda som får regelbundna prestations- och karriärutvecklingsrecensioner	13, 14	
Mångfald och lika möjligheter			
103-1	Varför området är väsentligt och avgränsningar	14–15	
103-2	Styrning	14–15	
103-3	Uppföljning och utvärdering	14–15	
405-1	Mångfalden av styrningsorgan och anställda	15, 18	

Kompl ärende: 9428779/2022
(26 sidor)

20221010018592022071132295

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighetssnabben Holding AB

556765-4784

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetssnabben Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2022-07-08

Malin Gustafsson

20221010018602022071132463

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighetssnabben Holding AB

556765-4784

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4-5
Kassaflödesanalys koncern	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-22

20221010018612022071132489

Styrelsen för Fastighetssnabben Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är moderbolag till Fastighetssnabben AB, som bedriver fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning på ett flertal orter i Sverige. Dotterbolagets huvudkontor finns i Gävle.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19-utbrottet kan komma att påverka bolaget och koncernens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har vi kommit fram till att i dagsläget är påverkan på bolaget och koncernen mycket begränsad.

Företaget har sitt säte i Gävle.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Sune Nises	1 000	1 000
Bengt Nises	1 000	1 000
William Eriksson	1 000	1 000
Malin Gustafsson	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	438 717	368 449	358 824	313 832
Resultat efter finansiella poster	26 783	24 056	24 819	15 519
Soliditet (%)	43	39	32	28

Moderbolaget	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	19 972	14 971	11 200	4 087
Soliditet (%)	100	100	100	96

20221010018620220711324900

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400	64 348	**64 748**
Utdelning		-4 000	**-4 000**
Årets resultat		20 854	**20 854**
Belopp vid årets utgång	**400**	**81 202**	**81 602**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400	27 223	14 971	**42 595**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		10 971	-10 971	**0**
Utdelning			-4 000	**-4 000**
Årets resultat			19 972	**19 972**
Belopp vid årets utgång	**400**	**38 194**	**19 972**	**58 567**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 194 889
årets vinst	19 971 796
	58 166 685
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	4 000 000
i ny räkning överföres	54 166 685
	58 166 685

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.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

20221010018631
20220711324911

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		438 717	368 448
Förändring pågående arbete för annans räkning		1 089	-336
Övriga rörelseintäkter		2 290	2 452
		442 096	**370 564**
Rörelsens kostnader			
Material och köpta tjänster		-213 337	-169 715
Övriga externa kostnader	2	-43 600	-34 557
Personalkostnader	3	-149 068	-132 169
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 035	-8 742
Övriga rörelsekostnader		-414	-404
		-414 454	**-345 589**
Rörelseresultat		**27 642**	**24 976**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859	-920
Resultat före skatt		**26 783**	**24 056**
Skatt på årets resultat	4	-6 471	-5 552
Uppskjuten skatt		542	65
Årets resultat		**20 854**	**18 569**

20221010018 64
20220711324 92

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5	47	116
Goodwill	6	588	1 148
		635	**1 264**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och fordon	7	21 201	24 172
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	210	223
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	358	0
		21 769	**24 396**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	100	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	18 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	12	12
Andra långfristiga fordringar	14	25 038	19 568
		43 150	**19 580**
Summa anläggningstillgångar		**65 554**	**45 240**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	15	707	2 867
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 676	54 309
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		25 138	22 649
Övriga fordringar		147	295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 033	4 914
		103 994	**82 167**
Kassa och bank	17	20 099	35 318
Summa omsättningstillgångar		**124 800**	**120 352**
SUMMA TILLGÅNGAR		**190 354**	**165 592**

20221010018652022071132493

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		400	400
Annat eget kapital inklusive årets resultat		81 202	64 348
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**81 602**	**64 748**
Summa eget kapital		**81 602**	**64 748**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		1 543	2 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 383	20 250
Kortfristiga skulder			
Pågående arbeten för annans räkning	18	1 921	563
Leverantörsskulder		32 106	28 231
Aktuella skatteskulder		1 289	5 231
Övriga skulder		19 728	15 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	33 782	28 579
		88 826	**78 508**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**190 354**	**165 591**

20221010018662022071132494

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 783	24 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		8 035	8 742
Betald skatt		-9 871	-4 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**24 947**	**28 619**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		2 160	-2 394
Förändring kundfordringar		-20 367	-1 600
Förändring av kortfristiga fordringar		1 460	4 314
Förändring leverantörsskulder		3 875	-3 476
Förändring av kortfristiga skulder		10 385	6 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**19 540**	**32 425**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 427	-7 041
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		105	1 114
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-23 570	-2 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-28 892**	**-8 355**
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-1 867	-1653
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 867**	**-5 653**
Årets kassaflöde		**-15 219**	**18 417**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		35 318	16 901
Likvida medel vid årets slut		**20 099**	**35 318**

20221010018 67
20220711324 95

Moderbolagets Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-28	-28
Personalkostnader	3	0	0
		-28	**-28**
Rörelseresultat		**-28**	**-28**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	20	20 000	15 000
Resultat efter finansiella poster		**19 972**	**14 971**
Resultat före skatt		**19 972**	**14 971**
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		**19 972**	**14 971**

20221010018688
20220711324965

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21, 22	14 000	14 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	100	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	18 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	12	12
Andra långfristiga fordringar	14	25 003	19 533
		57 115	**33 545**
Summa anläggningstillgångar		**57 115**	**33 545**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		382	382
Aktuella skattefordringar		44	0
Övriga fordringar		121	0
		547	**382**
Kassa och bank		929	8 703
Summa omsättningstillgångar		**1 476**	**9 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 591**	**42 630**

20221010018 69
20220711324 97

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23, 24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		38 195	27 223
Årets resultat		19 972	14 971
		58 167	**42 194**
Summa eget kapital		**58 567**	**42 594**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		0	11
Upplupna kostnader	19	24	25
Summa kortfristiga skulder		**24**	**36**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 591**	**42 630**

20221010018702022071132493

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 972	14 971
Betald skatt		-76	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**19 896**	**14 947**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-100	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**19 796**	**14 947**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-28 120	-2 428
Försäljning av finansiella tillgångar		4 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-23 570**	**-2 428**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Årets kassaflöde		**-7 774**	**8 519**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 703	184
Likvida medel vid årets slut		**929**	**8 703**

20221010018712022071132499

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Pågående tjänsteuppdrag

Koncernens intäkter utgörs av tjänsteuppdrag på löpande räkning såväl som till fast pris. Pågående ej fakturerade uppdrag på löpande räkning tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete inkl ev material.
Uppdragen till fast pris består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, och redovisas linjärt över den överenskomna tidsperioden.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag
Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag
Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Inköp/försäljning mellan koncernföretagen har ej förekommit under året eller fg år.

20221010018722022071132503

Goodwill
Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

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	33%
Goodwill	20%

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier och verktyg	10-33%
Fordon	14-33%
Förbättringsutgifter annans fastighet	15-33%

Leasingavtal
Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter
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 nettoredovisas 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 resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

20221010018732022071152501

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 , 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.

Not 2 Arvode till revisorer
Koncernen

	2021	2020
Revisionsuppdrag	100	86
Övriga tjänster	0	12
	100	**98**

Moderbolaget

	2021	2020
Revisionsuppdrag	14	15
	14	**15**

20221010018742022071152502

Not 3 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	77	70
Män	196	176
	272	**246**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	999	645
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	919	1 038
Övriga anställda	103 551	90 811
	105 468	**92 495**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	194	99
Pensionskostnader för övriga anställda	4 958	4 792
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 164	30 239
	39 316	**35 131**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**144 784**	**127 626**

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

20221010018752022071352503

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 590	-5 552
Justering avseende tidigare år	119	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	542	65
Totalt redovisad skatt	**-5 929**	**-5 487**

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Not 5 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793	793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**793**	**793**
Ingående avskrivningar	-676	-425
Årets avskrivningar	-70	-252
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-746**	**-676**
Utgående redovisat värde	**47**	**116**

Not 6 Goodwill

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 519	2 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 519**	**2 519**
Ingående avskrivningar	-1 372	-812
Årets avskrivningar	-560	-560
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 932**	**-1 372**
Utgående redovisat värde	**588**	**1 148**

20221010018762022071132504

Not 7 Inventarier, verktyg och fordon
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 345	42 852
Inköp	4 933	7 041
Försäljningar/utrangeringar	-1 195	-4 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 083**	**45 345**
Ingående avskrivningar	-21 173	-17 164
Försäljningar/utrangeringar	652	3 436
Årets avskrivningar	-7 361	-7 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 882**	**-21 173**
Utgående redovisat värde	**21 201**	**24 172**

Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 997	4 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 997**	**4 997**
Ingående avskrivningar	-4 773	-4 286
Årets avskrivningar	-45	-488
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 818**	**-4 773**
Utgående redovisat värde	**179**	**223**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	358	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**358**	**0**
Utgående redovisat värde	**358**	**0**

20221010018772022071132505

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**0**
Utgående redovisat värde	**100**	**0**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**0**
Utgående redovisat värde	**100**	**0**

Not 11 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Wimasube Fastigheter AB	50	50	500	100
				100

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Wimasube Fastigheter AB	559342-5324	Gävle	100	0

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Wimasube Fastigheter AB	50	50	500	100
				100

	Org.nr	Säte	Eget kapital
Wimasube Fastigheter AB	559342-5324	Gävle	100

20221010018782022071132506

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Tillkommande fordringar	18 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**0**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Tillkommande fordringar	18 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**0**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12	12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12**	**12**
Utgående redovisat värde	**12**	**12**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12	12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12**	**12**
Utgående redovisat värde	**12**	**12**

20221010018792022071132507

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 568	17 140
Tillkommande fordringar	10 020	6 528
Avgående fordringar	-4 550	-4 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 038**	**19 568**
Utgående redovisat värde	**25 038**	**19 568**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 533	17 105
Tillkommande fordringar	10 020	6 528
Avgående fordringar	-4 550	-4 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 003**	**19 533**
Utgående redovisat värde	**25 003**	**19 533**

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	2 407	3 417
Fakturerade belopp	-1 700	-550
	707	**2 867**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	576	0
Förutbetalda leasingavgifter	596	719
Förutbetalda hyror	1 750	1 734
Lönebidrag mm	140	282
Övriga förutbetalda kostnader	971	1 631
Upplupna intäkter	0	549
	4 033	**4 914**

20221010018802022071132508

Not 17 Checkräkningskredit

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000	7 000
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	7 000	7 000
	7 000	**7 000**

Not 18 Pågående arbeten för annans räkning

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Fakturerade belopp	7 816	4 360
Nedlagda kostnader	-5 895	-3 797
	1 921	**563**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	118	119
Upplupna personalkostnader	22 793	18 051
Förutbetalda avtalsintäkter	10 871	10 409
	33 782	**28 579**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	25	25
	25	**25**

20221010018812022071132509

Not 20 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	20 000	15 000
	20 000	**15 000**

Not 21 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 000**	**14 000**
Utgående redovisat värde	**14 000**	**14 000**

Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetssnabben AB	100	100	5 000	14 000
			14 000	

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighetssnabben AB	556197-7033	Gävle	31 129	23 838

Not 23 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal aktier	4 000	100
	4 000	

20221010018822022071332510

Not 24 Disposition av vinst
Moderbolaget

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	38 195
årets vinst	19 972
	58 167

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	4 000
i ny räkning överföres	54 167
	58 167

Not 25 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2021-12-31	**2020-12-31**
Borgen till förmån för dotterbolag	7 000	7 000
	7 000	**7 000**

Gävle 2022-05-09

Malin Gustafsson
Ordförande

Sune Nises

Bengt Nises

William Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

Mikael Johansson
Godkänd revisor

Linda Löfgren Andersson
Auktoriserad revisor

20221010018832022071152511

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetssnabben Holding AB
Org.nr. 556765-4784

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetssnabben Holding AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

20221010018842022071133251 2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetssnäbben Holding 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 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Gävle den 30 juni 2022

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Linda Löfgren Andersson
Auktoriserad revisor FAR