

# Årsredovisning

## Fastighetspecialisten i Skåne AB

Org.nr 556768-6091

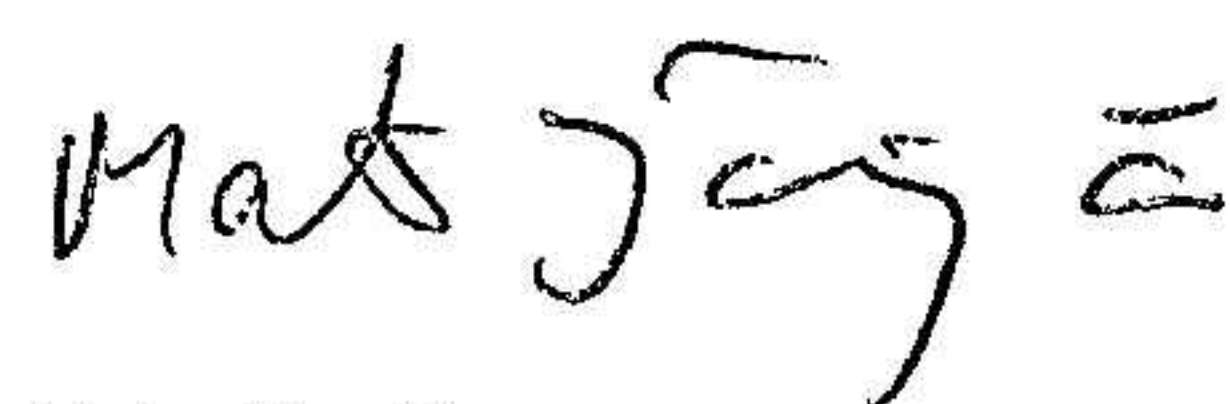
Räkenskapsår 2022-05-01 - 2023-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetspecialisten i Skåne AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-10-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristianstad 2023-10-16



Mats Jönsjö

# Årsredovisning

## Fastighetspecialisten i Skåne AB

Org.nr 556768-6091

Räkenskapsår 2022-05-01 - 2023-04-30


## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för Fastighetsspecialisten i Skåne AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Kristianstad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr). 

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med säte i Kristianstad.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	3 514	3 510	3 462	3 431
Resultat efter finansiella poster	913	1 437	1 183	1 201
Balansomslutning	34 420	33 977	33 950	33 884
Soliditet (%)	22	20	17	14

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 314 847	1 269 650	6 684 497
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 269 650	-1 269 650	0
Årets resultat			621 232	621 232
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 584 497</b>	<b>621 232</b>	<b>7 305 729</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 584 497
årets vinst	621 232
	<b>7 205 729</b>
disponeras så att	7 205 729
i ny räkning överföres	<b>7 205 729</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		3 513 562	3 510 437
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 513 562</b>	<b>3 510 437</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-745 493	-701 506
Personalkostnader	2	-283 860	-47 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 011	-652 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 681 364</b>	<b>-1 400 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 832 198</b>	<b>2 109 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		359	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-47 136	-54 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 375	-618 045
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-919 152</b>	<b>-672 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>913 046</b>	<b>1 436 617</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-115 000	180 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-115 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>798 046</b>	<b>1 616 617</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-176 813	-346 967
<b>Årets resultat</b>		<b>621 232</b>	<b>1 269 650</b>

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
---------------	-----	------------	------------

1

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	27 566 245	28 218 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 566 245</b>	<b>28 218 256</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	4	429 334	429 334
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 637 916	2 165 052
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 067 250</b>	<b>2 594 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 633 495</b>	<b>30 812 642</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		73 354	29 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 036	38 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 390</b>	<b>68 211</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		3 668 800	3 096 077
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 668 800</b>	<b>3 096 077</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 786 190</b>	<b>3 164 288</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 34 419 685 33 976 930

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 584 497	5 314 847
Årets resultat		621 232	1 269 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 205 729</b>	<b>6 584 497</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 305 729</b>	<b>6 684 497</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	6		
Periodiseringsfonder		285 000	170 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>285 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 381 800	23 870 800
Övriga skulder		1 568 540	1 522 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 950 340</b>	<b>25 393 654</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		652 000	652 000
Leverantörsskulder		59 238	68 660
Skulder till koncernföretag		600 000	600 000
Skatteskulder		0	100 922
Övriga skulder		22 248	22 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545 130	285 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 878 616</b>	<b>1 728 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 419 685</b>	<b>33 976 930</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda	2	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	33 899 187	33 899 187
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 899 187</b>	<b>33 899 187</b>
Ingående avskrivningar	-5 680 931	-5 028 920
Årets avskrivningar	-652 011	-652 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 332 942</b>	<b>-5 680 931</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 566 245</b>	<b>28 218 256</b>

2023103001288

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	429 334	429 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>429 334</b>	<b>429 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>429 334</b>	<b>429 334</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 220 000	0
Inköp	520 000	2 220 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 740 000</b>	<b>2 220 000</b>
Ingående nedskrivningar	-54 948	0
Årets nedskrivningar	-47 136	-54 948
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-102 084</b>	<b>-54 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 637 916</b>	<b>2 165 052</b>

**Not 6 Obeskattade reserver**

	2023-04-30	2022-04-30
Periodiseringsfond 2017	0	170 000
Periodiseringsfond 2023	285 000	0
	<b>285 000</b>	<b>170 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 773 800	21 425 800
	<b>20 773 800</b>	<b>21 425 800</b>

2023103001289

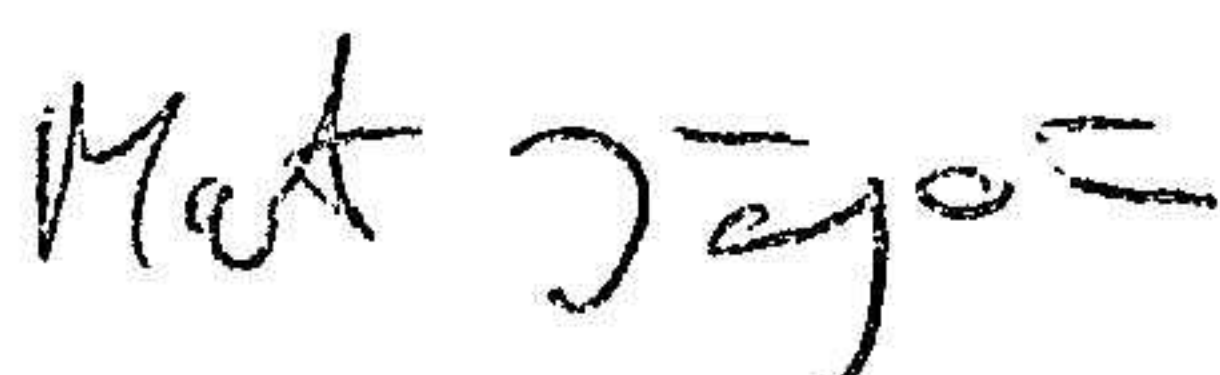
**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	29 790 000	29 790 000
	<b>29 790 000</b>	<b>29 790 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har kriget mellan Ryssland och Ukraina fortgått, vilket påverkar omvärlden i olika utsträckning. Fastighetsspecialisten i Skåne AB har ingen direkt verksamhet med varken Ryssland eller Ukraina, men påverkas indirekt av de effekter kriget medför. Bland annat ser vi en ökad prisbild på bränsle- och energikostnader samt ökad inflation. Bolaget följer utvecklingen för att kunna agera om situationen skulle förändras.

Kristianstad 2023-10-16



Mats Jönsjö  
Ordförande



Robin Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-16

Ernst & Young AB



Jörgen Hentzel  
Godkänd revisor



Building a better  
working world

2023105001290

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsspecialisten i Skåne AB, org.nr 556768-6091

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsspecialisten i Skåne AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsspecialisten i Skåne ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2023103001291

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsspecialisten i Skåne AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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 Fastighetsspecialisten i Skåne AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 räkenskaper. 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.

Kristianstad den 16 oktober 2023

Ernst & Young AB

Jörgen Hentzel  
Godkänd revisor