

# Årsredovisning

## Fastighetsspecialisten i Skåne AB

Org.nr 556768-6091

Räkenskapsår 2023-05-01 - 2024-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsspecialisten i Skåne AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-10-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristianstad 2024-10-10



Mats Jönsjö

# Årsredovisning

## Fastighetsspecialisten i Skåne AB

Org.nr 556768-6091

Räkenskapsår 2023-05-01 - 2024-04-30

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

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)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 610	3 514	3 510	3 462
Resultat efter finansiella poster	448	913	1 437	1 183
Balansomslutning	33 652	34 420	33 977	33 950
Soliditet (%)	23	22	20	17

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	6 584 497	621 232	7 305 729
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		621 232	-621 232	0
Årets resultat			183 713	183 713
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 205 729</b>	<b>183 713</b>	<b>7 489 442</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 205 728
årets vinst	183 713
	<b>7 389 441</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

7 389 441

**7 389 441**

2024101502070

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01</b>	<b>2022-05-01</b>
	1	-2024-04-30	-2023-04-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		3 610 494	3 513 562
Övriga rörelseintäkter		77 355	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 687 849</b>	<b>3 513 562</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 190 332	-745 493
Personalkostnader	2	-283 861	-283 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 011	-652 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 126 204</b>	<b>-1 681 364</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 561 645</b>	<b>1 832 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 698	359
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		102 084	-47 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 072	-872 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 113 290</b>	<b>-919 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>448 355</b>	<b>913 046</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-138 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-78 000	-115 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-216 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>232 355</b>	<b>798 046</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-48 642	-176 813
<b>Årets resultat</b>		<b>183 713</b>	<b>621 232</b>

**Balansräkning** **Not** **2024-04-30** **2023-04-30**  
1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	26 914 234	27 566 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 914 234</b>	<b>27 566 245</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	4	409 334	429 334
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	3 260 000	2 637 916
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 669 334</b>	<b>3 067 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 583 568</b>	<b>30 633 495</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		382 679	73 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 031	44 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 710</b>	<b>117 390</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		2 649 217	3 668 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 649 217</b>	<b>3 668 800</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 068 927</b>	<b>3 786 190</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 652 495</b>	<b>34 419 685</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2024101502071

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
	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		7 205 728	6 584 497
Årets resultat		183 713	621 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 389 441</b>	<b>7 205 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 489 441</b>	<b>7 305 729</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	6	363 000	285 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>363 000</b>	<b>285 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 566 800	23 381 800
Övriga skulder		1 415 596	1 568 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 982 396</b>	<b>24 950 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		652 000	652 000
Leverantörsskulder		109 281	59 238
Skulder till koncernföretag		718 000	600 000
Övriga skulder		9 659	22 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 718	545 130
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 817 658</b>	<b>1 878 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 652 495</b>	<b>34 419 685</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

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
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	-6 332 942	-5 680 931
Årets avskrivningar	-652 011	-652 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 984 953</b>	<b>-6 332 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 914 234</b>	<b>27 566 245</b>

2024101502074

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	429 334	429 334
Avgående fordringar	-20 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>409 334</b>	<b>429 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>409 334</b>	<b>429 334</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 740 000	2 220 000
Inköp	520 000	520 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 260 000</b>	<b>2 740 000</b>
Ingående nedskrivningar	-102 084	-54 948
Återförda nedskrivningar	102 084	0
Årets nedskrivningar	0	-47 136
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-102 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 260 000</b>	<b>2 637 916</b>

**Not 6 Obeskattade reserver**

	2024-04-30	2023-04-30
Periodiseringsfond 2023	285 000	285 000
Periodiseringsfond 2024	78 000	0
	<b>363 000</b>	<b>285 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2024-04-30	2023-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 958 800	20 773 800
	<b>19 958 800</b>	<b>20 773 800</b>

2024101502075

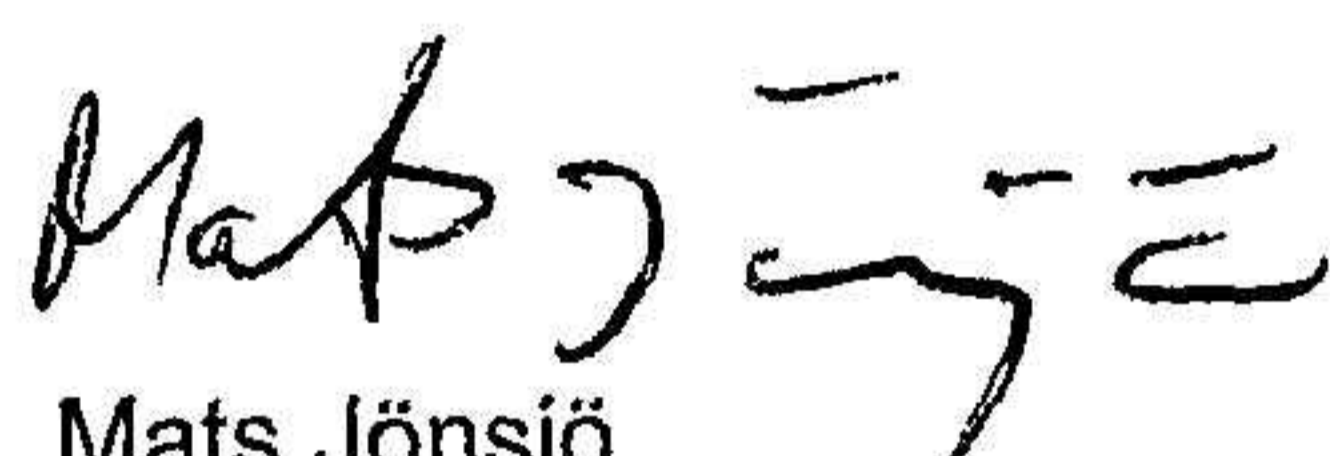
**Not 8 Ställda säkerheter**

	2024-04-30	2023-04-30
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 energikostnader samt ökad inflation. Bolaget följer utvecklingen för att kunna agera om situationen skulle förändras.

Kristianstad 2024-10-10



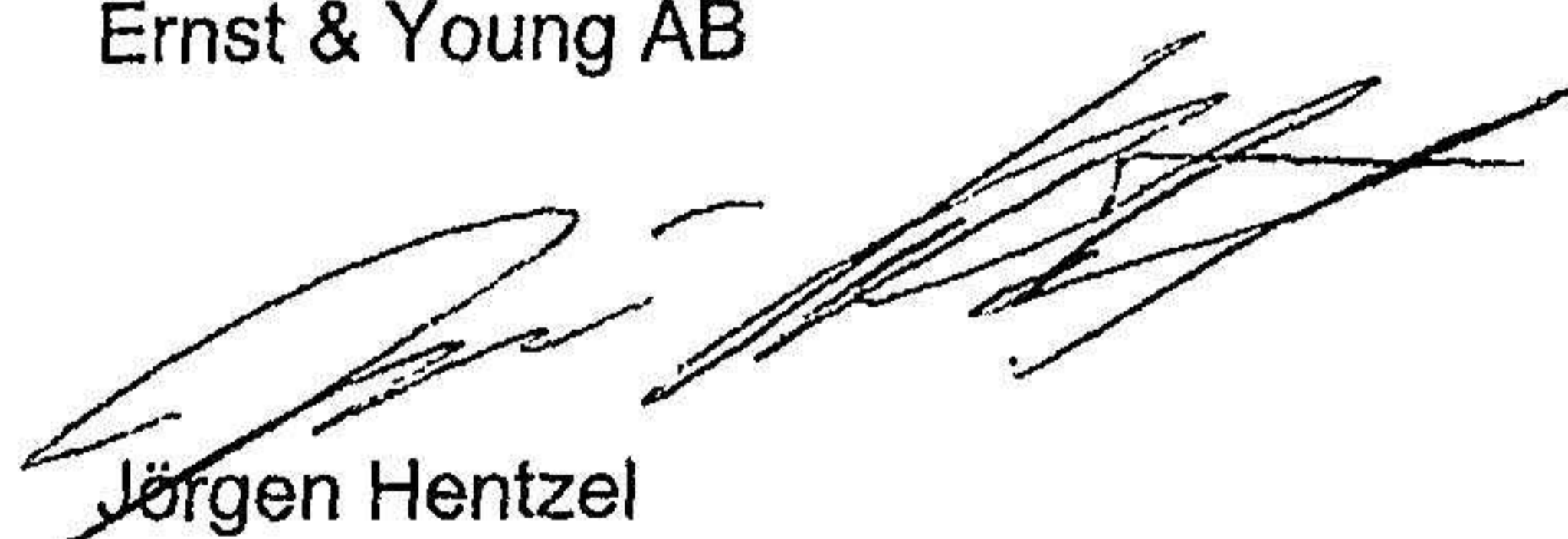
Mats Jönsjö  
Ordförande



Robin Nilsson

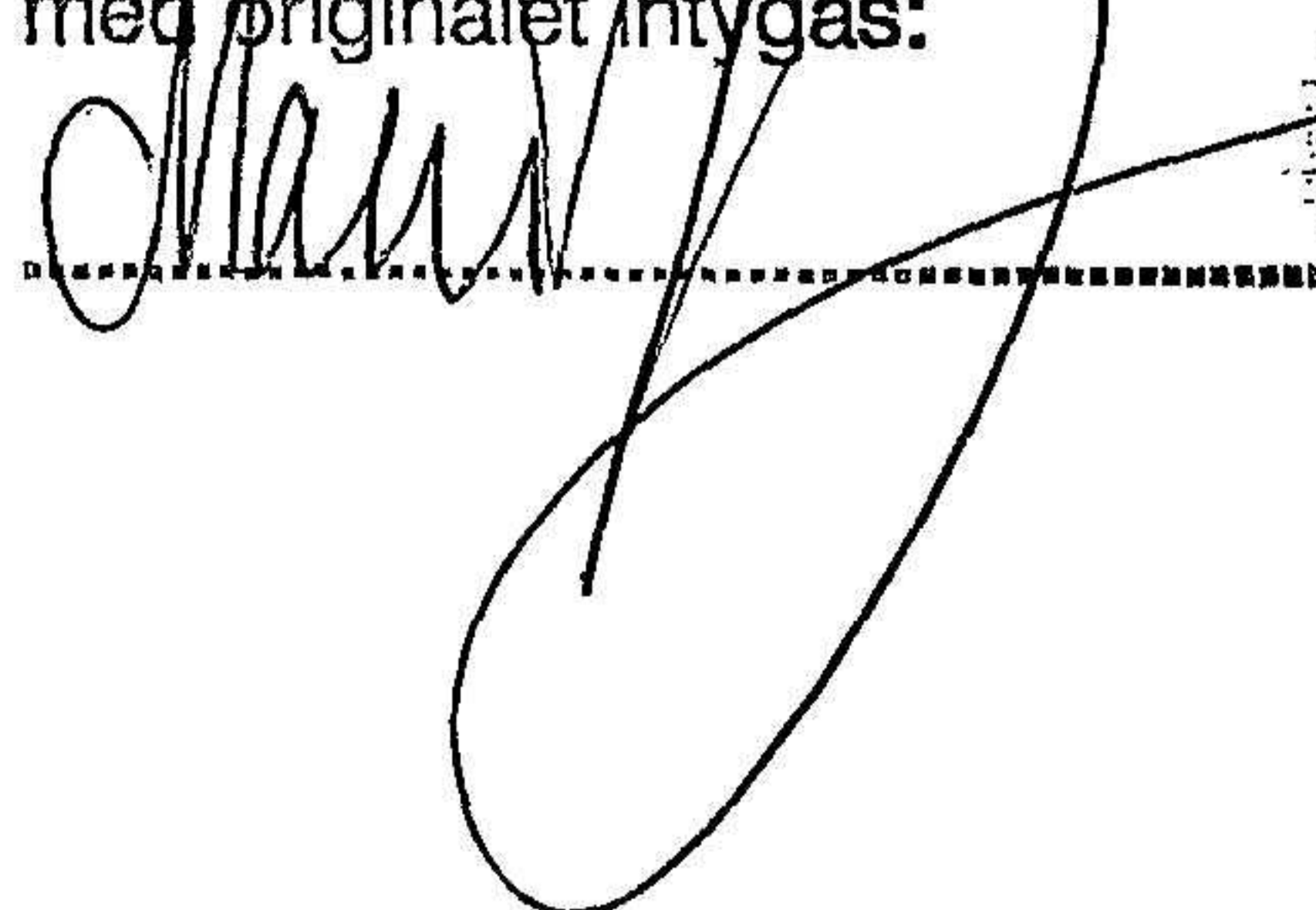
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-10

Ernst & Young AB



Jörgen Hentzel  
Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2024101502076

## 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 2023-05-01 – 2024-04-30.

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 2024 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 revisionssed 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 iverksätta 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

## 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 2023-05-01 – 2024-04-30 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsspecialisten i Skåne AB enligt god revisionssed 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 revisioner 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.

Kristianstad den 10 oktober 2024

Ernst & Young AB

Jörgen Hentzel

Jörgen Hentzel

Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas:

