

# Årsredovisning

för

## Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB

556212-7323

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Täby den 6 mars 2023



Johan Vogel

Styrelsen för Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsmäklari.

Företaget har sitt säte i Täby.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 248         | 2 675       | 1 648       | 2 214       |
| Resultat efter finansiella poster | -689        | 1 088       | 956         | 1 331       |
| Soliditet (%)                     | 76          | 88          | 84          | 72          |

Minskad nettoomsättning hänförlig till färre förmedlade objekt under 2022 i jämförelse med 2021

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 20 000                  | 2 819 393                      | 1 058 443                 | 3 997 836        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                  |
| Utdelning                                   |                           |                         | -623 000                       |                           | -623 000         |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | 1 058 443                      | -1 058 443                | 0                |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | -674 298                  | -674 298         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>20 000</b>           | <b>3 254 836</b>               | <b>-674 298</b>           | <b>2 700 538</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 3 254 837        |
| årets förlust          | -674 298         |
|                        | <b>2 580 539</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 580 539        |
|                        | <b>2 580 539</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 7

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning  |     | 248 496                   | 2 675 412                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                 |     | <b>248 496</b>            | <b>2 675 412</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader   |     | -1 005 361                | -1 495 335                |
| Personalkostnader  | 2   | -423 448                  | -1 942 729                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                    | 3   | -111 038                  | -140 878                  |
| Övriga rörelsekostnader  |     | -118 883                  | -23 721                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |     | <b>-1 658 730</b>         | <b>-3 602 663</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>-1 410 234</b>         | <b>-927 251</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4   | 750 000                   | 2 000 000                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     |     | 7                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           |     | -14 071                   | -14 306                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                      |     | <b>735 936</b>            | <b>1 985 694</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |     | <b>-674 298</b>           | <b>1 058 443</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-674 298</b>           | <b>1 058 443</b>          |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-674 298</b>           | <b>1 058 443</b>          |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

3

924 708

648 603

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**924 708**

**648 603**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

5

2 383 400

2 383 400

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**2 383 400**

**2 383 400**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 308 108**

**3 032 003**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

5

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 345

17 644

**Summa kortfristiga fordringar**

**24 350**

**17 644**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

199 649

1 468 712

Redovisningsmedel

0

20 000

**Summa kassa och bank**

**199 649**

**1 488 712**

**Summa omsättningstillgångar**

**223 999**

**1 506 356**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 532 107**

**4 538 359**

h

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 254 837

2 819 393

Årets resultat

-674 298

1 058 443

**Summa fritt eget kapital**

**2 580 539**

**3 877 836**

**Summa eget kapital**

**2 700 539**

**3 997 836**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

660 000

0

Leverantörsskulder

109 668

175 231

Övriga skulder

22 105

188 310

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

39 795

176 982

**Summa kortfristiga skulder**

**831 568**

**540 523**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 532 107**

**4 538 359**

4

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer 20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

**Not 1 Ställda säkerheter**

|                                     | 2022-12-31     | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 884 722        | 0          |
|                                     | <b>884 722</b> | <b>0</b>   |

**Not 2 Medelantalet anställda**

|                        | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1    | 1    |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2022           | 2021            |
|---|----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 758 339        | 1 103 940       |
| Inköp   | 910 000        | 639 399         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -710 840       | -985 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>957 499</b> | <b>758 339</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -109 736       | -144 752        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 187 983        | 175 894         |
| Årets avskrivningar                             | -111 038       | -140 878        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-32 791</b> | <b>-109 736</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>924 708</b> | <b>648 603</b>  |

I det utgående bokförda restvärdet ingår ej avskrivningsbar konst med 18 100 kronor (18 100 kronor).

**Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                      | 2022           | 2021             |
|----------------------|----------------|------------------|
| Erhållna utdelningar | 750 000        | 2 000 000        |
|                      | <b>750 000</b> | <b>2 000 000</b> |

4

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 383 400        | 2 383 400        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 383 400</b> | <b>2 383 400</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 383 400</b> | <b>2 383 400</b> |

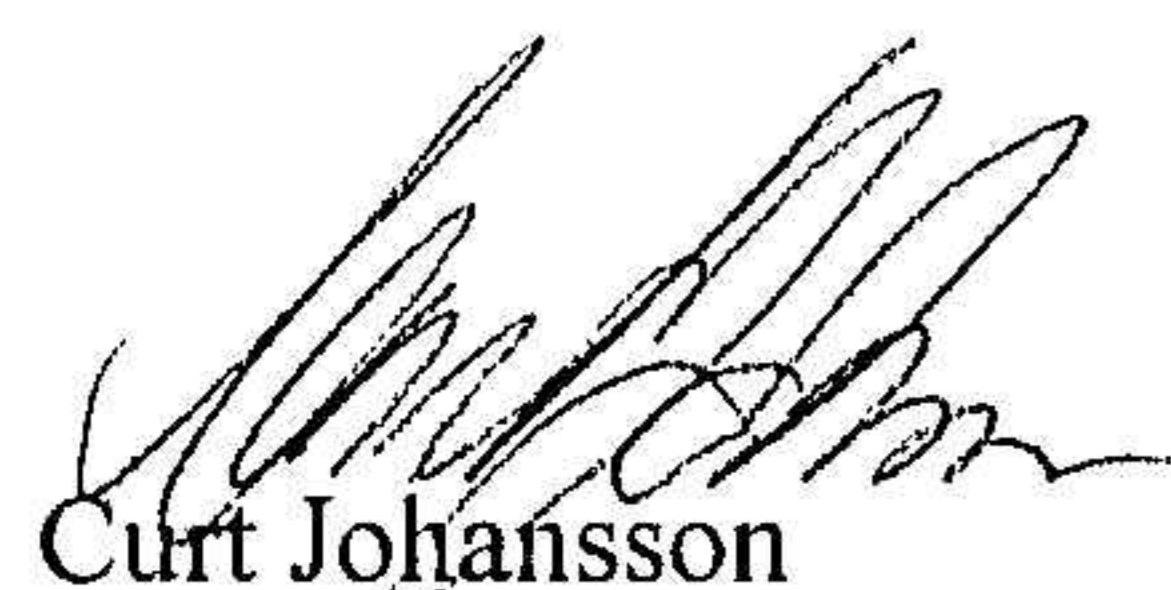
Täby den 6 mars 2023



Johan Vogel

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2023



Curt Johansson  
Auktöriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Sjönära  
Fastighetsmäklare Johan Vogel AB  
Org.nr 556212-7323**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

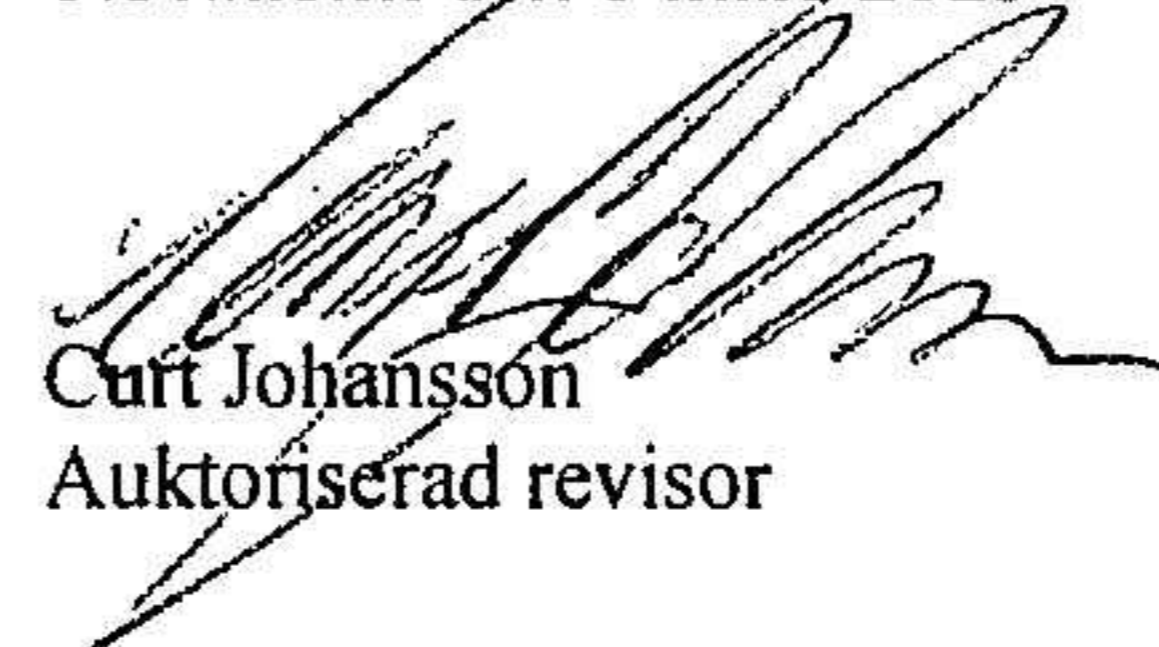
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 6 mars 2023



Curt Johansson  
Auktoriserad revisor