

# Årsredovisning

för

## Eksjömäklarna AB

556713-9505

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Hans Ydremark, Styrelseledamot  
2023-03-28

Styrelsen för Eksjömäklarna 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förmedling av villor, fritids- och hyreshus samt bostadsrätter.

Verksamheten är uppbyggd kring ett franchiseavtal med Swedbank Fastighetsbyrå AB. Avtalet innebär främst att bolaget har rätt att marknadsföra sin verksamhet med hjälp av Swedbank Fastighetsbyrås varumärke.

Företaget har sitt säte i Eksjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ägarförändring skett för bolaget. De nya ägarna har genom ett nybildat holdingbolag; Nya Eksjömäklarna Holding AB, orgnr 559347-0585, köpt samtliga aktierna i Eksjömäklarna AB. Nya Eksjömäklarna Holding AB har därefter fusionerats med Eksjömäklarna AB genom en nedströmsfusion.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 662	6 384	5 606	6 209	6 597
Resultat efter finansiella poster	-436	2 902	1 228	1 438	660
Soliditet (%)	13	75	70	66	73
Avkastning på eget kap. (%)	-39	51	31	38	17

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	664 731	3 936 348	4 901 079
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 936 348	-3 936 348	0
Fusionsresultat		-601 079		-601 079
Utdelning extra stämma		-4 000 000		-4 000 000
Erhållna kapitaltillskott		400 000		400 000
Årets resultat			-322 610	-322 610
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>300 000</b>	<b>400 000</b>	<b>-322 610</b>	<b>377 390</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, kapitaltillskott uppgår per balansdagen till 400 000 kr (0 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	400 000
årets förlust	-322 610
	<b>77 390</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	77 390
	<b>77 390</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 662 152	6 383 750
Övriga rörelseintäkter		1 581	8 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 663 733</b>	<b>6 391 750</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 001 499	-2 373 764
Personalkostnader	1	-2 660 778	-2 289 129
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-387 634	-102 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 049 911</b>	<b>-4 765 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-386 178</b>	<b>1 626 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 277 381
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 516	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 690	-2 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 174</b>	<b>1 275 411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-436 352</b>	<b>2 902 082</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		84 615	1 741 217
Förändring av överavskrivningar		29 127	23 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>113 742</b>	<b>1 764 717</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-322 610</b>	<b>4 666 799</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-730 451
<b>Årets resultat</b>		<b>-322 610</b>	<b>3 936 348</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	2	4 588 667	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4 588 667</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	197 796	237 266
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	116 600	155 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>314 396</b>	<b>392 734</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 903 063</b>	<b>392 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		501 915	535 759
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 915</b>	<b>535 759</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 933 490	6 038 196
Redovisningsmedel		1 296 720	622 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 230 210</b>	<b>6 660 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 732 125</b>	<b>7 196 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 635 188</b>	<b>7 589 154</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		400 000	664 731
Årets resultat		-322 610	3 936 348
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>77 390</b>	<b>4 601 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>377 390</b>	<b>4 901 079</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		812 660	897 275
Akkumulerade överavskrivningar		115 231	144 358
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>927 891</b>	<b>1 041 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 205 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 205 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		370 000	0
Leverantörsskulder		115 940	10 135
Skatteskulder		122 215	464 699
Övriga skulder		5 280 338	842 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 414	328 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 124 907</b>	<b>1 646 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 635 188</b>	<b>7 589 154</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill 10 år

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet 20 år  
Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats till bokförda värden med tillämpning av punkt 3.2 enligt BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion.

#### 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.

Avkastning på eget kap. (%)

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

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	3

**Not 2 Goodwill**

	2022-12-31	2021-12-31
Fusion	4 872 921	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 872 921</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-284 254	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-284 254</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 588 667</b>	<b>0</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	865 736	865 736
Inköp	25 042	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>890 778</b>	<b>865 736</b>
Ingående avskrivningar	-628 470	-565 152
Årets avskrivningar	-64 512	-63 318
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-692 982</b>	<b>-628 470</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 796</b>	<b>237 266</b>

**Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 336	194 336
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 336</b>	<b>194 336</b>
Ingående avskrivningar	-38 868	0
Årets avskrivningar	-38 868	-38 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 736</b>	<b>-38 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 600</b>	<b>155 468</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller 5 år efter balansdagen.

Eksjö 2023-03-28

*Hans Ydremark*  
Hans Ydremark  
Ordförande

*Eleonor Björnhag*  
Eleonor Björnhag

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28

*Frida Stålnapp*  
Frida Stålnapp  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Eksjömäklarna AB

Org.nr 556713-9505

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eksjömäklarna AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eksjömäklarna ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Eksjömäklarna 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 lämpligt, 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 Eksjömäklarna 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Eksjömäklarna 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 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 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.

Vetlanda 2023-03-28

*Frida Stålnapp*

Frida Stålnapp

Auktoriserad revisor