

Årsredovisning för  
**Norrtälje Estate AB**  
559171-9728

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

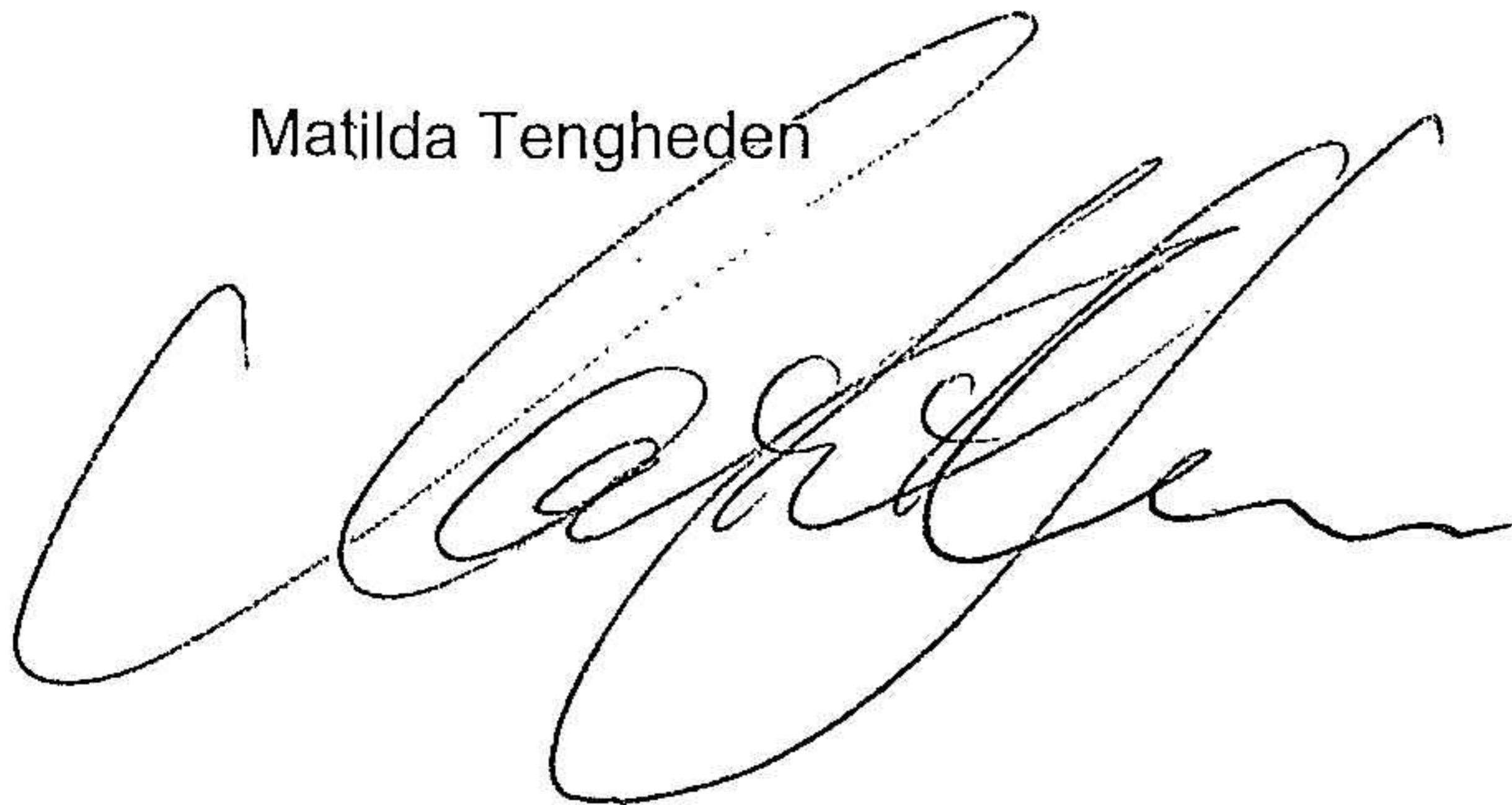
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Norrtälje Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-07

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje, 2023-06-07

Matilda Tengheden



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Norrtälje Estate AB, 559171-9728, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Norrtälje registrerades år 2018. Bolaget förmedlar överlåtelser av fast egendom och tomrätter liksom bostadsrätter, nyttjanderätter samt därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs som franchise inom mäklarkedjan MOHV.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2022      | 2021      | 2020      | Belopp i kr<br>2018/2019 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
| Nettoomsättning                   | 4 904 662 | 9 212 616 | 6 689 136 | 6 538 880                |
| Resultat efter finansiella poster | -579 483  | 1 349 548 | 303 414   | 442 941                  |
| Soliditet, %                      | 6         | 35        | 13        | 10                       |

Företagets omsättning har minskat med mer än 30 % från fg år. Detta beror på stigande inflation med en dämpad bostadsmarknad.

### Förändringar i eget kapital

|                                  | Aktie-<br>kapital | Balanserad<br>vinst | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Vid årets början                 | 50 000            | 1                   | 776 744           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                   | 776 744             | -776 744          |
| Utdelning                        |                   | -500 000            |                   |
| Årets resultat                   |                   |                     | -225 463          |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>50 000</b>     | <b>276 745</b>      | <b>-225 463</b>   |

### Resultatdisposition

|                                              | Belopp i kr |
|----------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande medel |             |
| balanserat resultat                          | 276 745     |
| årets resultat                               | -225 463    |
| Totalt                                       | 51 282      |
| disponeras för                               |             |
| balanseras i ny räkning                      | 51 282      |
| Summa                                        | 51 282      |

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             |     | 4 904 662                 | 9 212 616                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 75 753                    | 13 724                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>4 980 415</b>          | <b>9 226 340</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Råvaror och förnödenheter                                                   |     | -80 657                   | -                         |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -2 840 325                | -3 653 225                |
| Personalkostnader                                                           | 2   | -2 594 657                | -4 153 788                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -43 412                   | -67 759                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-5 559 051</b>         | <b>-7 874 772</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-578 636</b>           | <b>1 351 568</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 268                       | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -1 115                    | -2 020                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-847</b>               | <b>-2 020</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-579 483</b>           | <b>1 349 548</b>          |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| Förändring av periodiseringsfonder                                          |     | 354 020                   | -354 020                  |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |     | <b>354 020</b>            | <b>-354 020</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-225 463</b>           | <b>995 528</b>            |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                                     |     | -                         | -218 784                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-225 463</b>           | <b>776 744</b>            |

2023060916192

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 4   | 51 297     | 94 709     |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet     |     | -          | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 51 297     | 94 709     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 51 297     | 94 709     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 302 902    | 534 630    |
| Övriga fordringar                            |     | 17 860     | 1 000      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 373 608    | 218 072    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 694 370    | 753 702    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 86 668     | 1 247 355  |
| Redovisningsmedel                            | 6   | 840 236    | 1 102 500  |
| Summa kassa och bank                         |     | 926 904    | 2 349 855  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 621 274  | 3 103 557  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 1 672 571  | 3 198 266  |

2023060916195

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 50 000            | 50 000            |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 276 745           | 1                 |
| Årets resultat                               |            | -225 463          | 776 744           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 51 282            | 776 745           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>101 282</b>    | <b>826 745</b>    |
| <b><i>Obeskattade reserver</i></b>           |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | -                 | 354 020           |
| Summa obeskattade reserver                   |            | -                 | 354 020           |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Obligationslån                               |            | 140 000           | 120 000           |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 140 000           | 120 000           |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Förskott från kunder                         |            | -                 | 3 000             |
| Leverantörsskulder                           |            | 438 231           | 138 245           |
| Skatteskulder                                |            | 132 588           | 240 062           |
| Övriga skulder                               | 5          | 761 845           | 1 337 484         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 98 625            | 178 710           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 1 431 289         | 1 897 501         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 672 571</b>  | <b>3 198 266</b>  |

2023060916194

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| Immateriella anläggningstillgångar:       |           |
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Förbättringsutgifter på annans fastighet | 3         |
| -Inventarier, verktyg och installationer  | 5         |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

## Not 2 Personal

### **Personal**

|                        | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | 5                                 | 4                                 |
| <b>Summa</b>           | <b>5</b>                          | <b>4</b>                          |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader | 1 115                             | 2 020                             |
| <b>Summa</b>   | <b>1 115</b>                      | <b>2 020</b>                      |

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 220 771       | 220 772       |
| Vid årets slut                          | 220 771       | 220 772       |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -126 062      | -81 910       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -43 412       | -44 152       |
| Vid årets slut                          | -169 474      | -126 062      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>51 297</b> | <b>94 710</b> |

#### Not 5 Övriga skulder

I saldot för övriga skulder ingår klientmedel med 700 000 kr ( F.g år 982 500 kr)

#### Not 6 Redovisningsmedel

I saldot för redovisningsmedel ingår klientmedel med 700 000 kr (F.g år 982 5000 kr) samt deposition på 140 236 kr (F.g år 120 000 kr).

## Underskrifter

Malmö 2023

Matilda Tengheden  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den -2023

Anders Fornstedt  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

2023060916197

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2022\_Norrtälje Estate AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

ESMA-NAVRUZ TEKE

**ÄRENDEREFERENS**

1633015

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: MATILDA TENGHEDEN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-06-06 11:41:34 +02:00

Namn: Karl Anders Fornstedt  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-06-07 09:41:49 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Norrtälje Estate AB  
Org.nr. 559171-9728

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrtälje Estate AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrtälje Estate 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 Norrtälje Estate 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 Norrtälje Estate AB för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Norrtälje Estate AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Anders Fornstedt  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

Anders Fornstedt

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Anders Fornstedt  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-07 09:43:19 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 8b387deb5b1d407498b6753dd625a738