

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbyrån i Skellefteå AB

556660-7205

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-24.

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:

Jan-Erik Löf, Styrelseledamot

2024-06-24

Styrelsen för Fastighetsbyrån i Skellefteå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Företaget bedriver förmedling av fastigheter och bostadsrätter i Skellefteå Kommun under varumärket Fastighetsbyrån.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 922	12 589	13 671	14 320
Resultat efter finansiella poster	215	1 527	1 581	3 170
Soliditet (%)	26	22	38	49

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	740	1 201 643	<b>1 302 383</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 201 643	-1 201 643	<b>0</b>
Årets resultat			153 560	<b>153 560</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 202 383</b>	<b>153 560</b>	<b>1 455 943</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 202 383
årets vinst	153 560
	<b>1 355 943</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	450 000
i ny räkning överföres	905 943
	<b>1 355 943</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		10 921 760	12 589 162
Övriga rörelseintäkter		0	278 679
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 921 760</b>	<b>12 867 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-2 061 399	-2 138 252
Övriga externa kostnader		-2 502 632	-2 603 072
Personalkostnader	2	-6 001 929	-6 478 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 354	-103 647
Övriga rörelsekostnader		0	-9 010
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 713 314</b>	<b>-11 332 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>208 446</b>	<b>1 534 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		23 980	1 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 443	-8 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 537</b>	<b>-7 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 983</b>	<b>1 527 293</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>214 983</b>	<b>1 527 293</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-61 423	-325 650
<b>Årets resultat</b>		<b>153 560</b>	<b>1 201 643</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	449 935	483 285
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	944 451	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 394 386</b>	<b>483 285</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	105 000	105 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 499 386</b>	<b>588 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		753 575	878 770
Övriga fordringar		381 328	420 522
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		30 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319 202	658 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 484 105</b>	<b>1 958 110</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 912	1 885 687
Redovisningsmedel		2 120 279	1 406 963
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 712 191</b>	<b>3 292 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 196 296</b>	<b>5 250 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 695 682</b>	<b>5 839 045</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 202 383

740

Årets resultat

153 560

1 201 643

**Summa fritt eget kapital**

**1 355 943**

**1 202 383**

**Summa eget kapital**

**1 455 943**

**1 302 383**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

569 808

640 710

Skulder till koncernföretag

400 000

823 600

Övriga skulder

2 827 537

2 496 471

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

442 394

575 881

**Summa kortfristiga skulder**

**4 239 739**

**4 536 662**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 695 682**

**5 839 045**

## 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.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	7	8

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 014 283	834 988
Inköp	106 068	211 105
Försäljningar/utrangeringar	0	-31 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 120 351</b>	<b>1 014 283</b>
Ingående avskrivningar	-530 998	-450 151
Försäljningar/utrangeringar	0	22 800
Årets avskrivningar	-139 418	-103 647
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-670 416</b>	<b>-530 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>449 935</b>	<b>483 285</b>

### Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	952 388	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>952 388</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-7 937	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 937</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>944 451</b>	<b>0</b>

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 000	105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	200 000	200 000
	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

Skellefteå 2024-06-24

*Jan-Erik Löf*  
Jan-Erik Löf

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24

*Fredrik Lundgren*  
Fredrik Lundgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån i Skellefteå AB, org.nr 556660-7205

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån i Skellefteå AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån i Skellefteå ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån i Skellefteå 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 att 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 revisionsssed 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 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 av Fastighetsbyrån i Skellefteå AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbyrån i Skellefteå 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 styrelseledamoten 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå den 24 juni 2024

*Fredrik Lundgren*

Fredrik Lundgren  
Auktoriserad revisor