

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

för

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

556693-8865

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 9 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

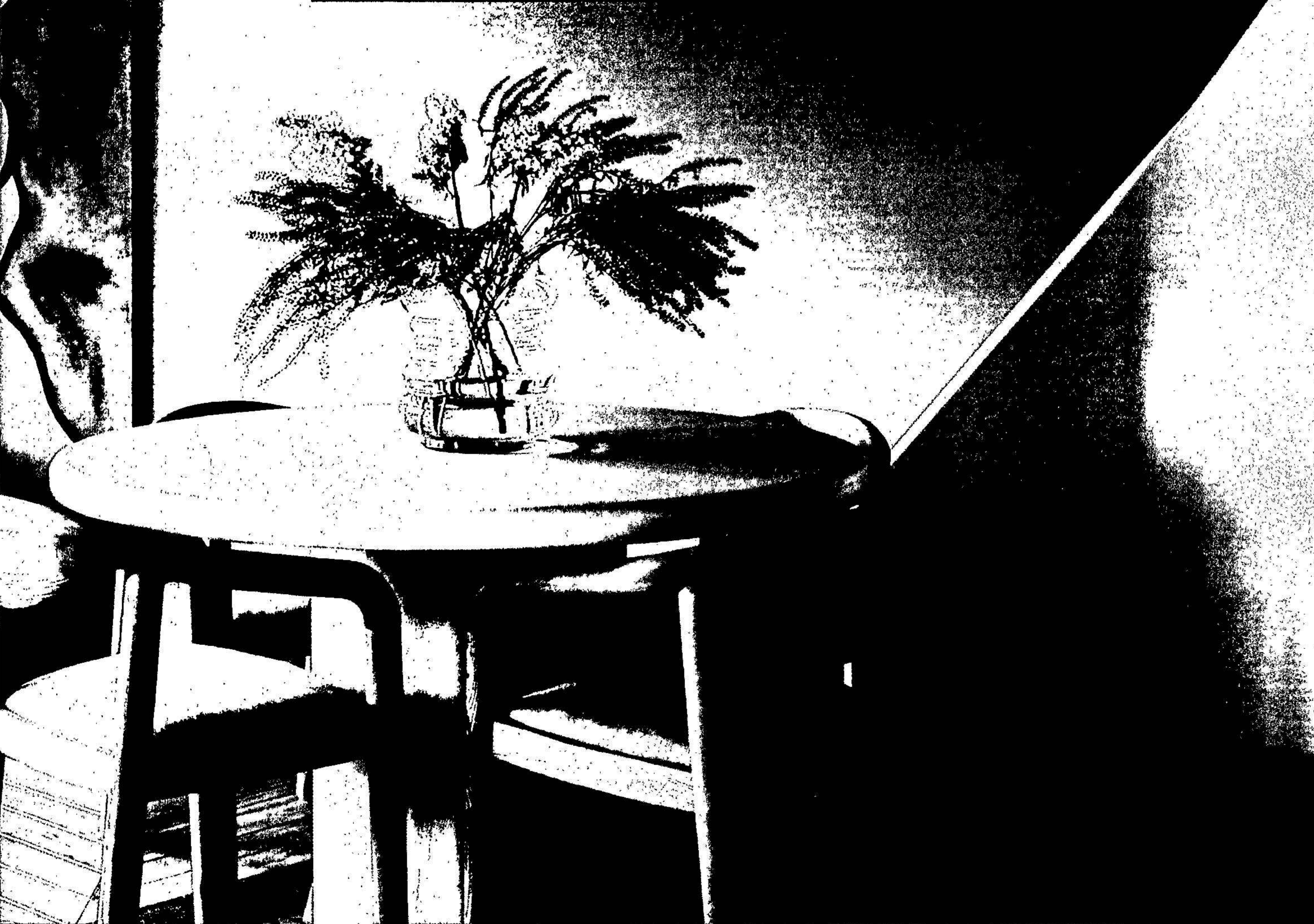
Stockholm 30 maj 2024



Marcus Svanberg

20240530

Årsredovisning 2023



8



Årsredovisning för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Org nr 556693-8865, räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

8

ank=20240530:2024053103783

Innehåll

Förvaltningsberättelse	s. 4-5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7-8
Förändring eget kapital	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11-21
Affärsledning och styrelse	s. 22
Underskrifter	s. 23

Vidimerasi
Annette
Annette Svensson
0734-410418

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB (LFF AB) får härmed auge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av samtliga 23 länsförsäkringsbolag, Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Bank AB. I enlighet med uppdragsavtalet med länsförsäkringsbolagen tillhandahåller bolaget, inom fastighetsmäklarområdet, service och support till franchisegivare (länsförsäkringsbolag) och franchisetagare (enskilda bobutiker). Detta innefattar bland annat affärsstöd, marknadsföringstjänster, juridisk support, utbildning, samt HR- och IT-tjänster.

LFF AB ansvarar också för att utveckla och säkerställa kvaliteten i konceptet för fastighetsförmedlingen. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings vision är "Trygga bostadsaffärer genom livet." Målet är att bli den ledande fastighetsmäklaren i Sverige.

Företaget har sitt säte i Stockholm. Per den 31 december 2023 drivs 183 bobutiker av franchisetagare under Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings varumärke.

Omvärldsbeskrivning

Under 2023 präglades bostadsmarknaden av kraftigt stigande räntor och osäkerhet hos köparna. Bostadspriserna har varit stabila under året, efter prisfallet under hösten 2022. Köpare och säljare har haft svårt att mötas prismässigt, vilket lett till att tydligt färre affärer genomförts än normalt.

Totalmarknaden har minskat under året, där antalet mäklade bostadsrätter i landet som helhet uppgick till ca 95 000 (110 000 föregående år) och antalet mäklade småhus uppgick till 57 000 (62 000 föregående år).*

Under 2023 steg bostadspriserna i Sverige med 1 (-9) procent avseende bostadsrätter och sjönk med 1 (-10) procent för villor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter låg i december 2023 på 40 515 (38 909) kronor. En villa kostade i genomsnitt 3,55 (3,3) miljoner kronor.**

Utveckling under året

Under 2023 förmedlade Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 22 714 objekt (26 400), en minskning med 14 procent. Det sammanlagda värdet av de förmedlade bostäderna uppgick till 58,6 (71,9) miljarder kronor. Av antalet förmedlade objekt utgjorde småhus 9 441 (10 706) och bostadsrätter 12 285 (14 398). Provisionsintäkterna under 2023 uppgick till 1 028 miljoner kronor (1 223), en minskning med 15,9 procent. Under året uppnådde Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 12,7 procent marknadsandel för bostadsrätter (oförändrat) och 15,3 procent för småhus (15,6).***

*Statistiken för totalmarknad baseras på kontraktstatistik från Svensk Mäklarstatistik.

** Svensk Mäklarstatistik.

***Marknadsandelar gällande småhus såväl som bostadsrätter baseras på kontraktdata från Värderingsdata.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målbild och försäljningsstrategi

Under året har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling fortsatt arbetet mot målet att bli den ledande mäklaraktören i Sverige. Stort fokus har varit att arbeta proaktivt med kampanjer och projekt för att skapa långsiktiga förutsättningar för de lokala mäklarkontoren att öka sina marknadsandelar. Franchisetagarna och medarbetarna på bobutikerna har under året stöttats för att kunna arbeta på bästa möjliga sätt i det speciella marknadsläget, exempelvis genom utbildningar och goda exempel.

Fortsatt nöjda kunder 2023

I kundnöjdhetsmätningarna, där både köpare och säljare får ge synpunkter på fastighetsmäklarens agerande, uppnådde Länsförsäkringar Fastighetsförmedling en NPS (Net Promoter Score) om 75, på en skala från -100 till +100. Det är samma höga betyg som föregående år. Därtill har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling toppat Svenskt Kvalitetsindex ranking av kundnöjdhet inom fastighetsmäklarbranschen sju av de senaste tio åren, dock ej i den senaste mätningen 2023.

Medarbetare

Under verksamhetsåret uppgick antalet medarbetare under varumärket Länsförsäkringar Fastighetsförmedling till 938, av dessa är 734 fastighetsmäklare. Antal anställda i LFF AB uppgick under året till 32. Flera medarbetarundersökningar som riktat sig till hela franchiseorganisationen har genomförts under året. Den senaste och mest aktuella undersökningen visar goda resultat med en eNPS på 58, på en skala från -100 till +100.

HR-avdelningen har under året genomfört flera större interna och externa aktiviteter där fokus har varit att stärka Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings arbetsgivarvarumärke. Året har präglats av ett stort mått av ledarstöd till franchisetagarna då rådande marknad har påverkat dem, deras affär och personal.

Marknad & kommunikation

Under 2023 har LFF AB fortsatt satsningarna på marknadsföring, med fokus på digitala medier. Bland annat har en ny Marketing Automation-plattform lanserats och Always on-strategin har uppdaterats. Marknadsavdelningen har genomfört flertalet projekt, exempelvis har webbmiljön flyttats till en molnmiljö och plattformen uppdaterats. Objektsidorna på www.lansfast.se har byggts om och dessutom har en rad förbättringar gjorts för kundernas inloggade läge (Mina sidor). Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är initiativtagare och delägare till bostadssajten Boneo, som utmanar bland annat Hemnet. Boneo har under 2023 fortsatt utveckla sina tjänster för såväl kunder som fastighetsmäklare.

Antalet artiklar där Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings företagsnamn omnämns minskade med 11 procent, jämfört med året innan. PR-värdet minskade med 1 procent, vilket indikerar något färre artiklar i medier men som når en större målgrupp. Sammanfattningsvis är det ett bra resultat sett till det redan höga antalet pressklipp.

Hållbarhet

Under året har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling inlett ett samarbete med hjälporganisationen Läkare utan gränser, där bostäder som ges organisationen i gåva säljs till ett reducerat mäklararvode. På så sätt kan en större del av donationerna användas till deras arbete med att rädda liv och lindra nöd över hela världen.

Även under 2023 genomfördes en insamling till förmån för Musikhjälpen, där fastighetsförmedlingens bobutiker engagerades i att samla in pengar för att bidra till en tryggare tillvaro för människor över hela världen.

Energikalkylatorn genomgår löpande uppdateringar för att göra tjänsten mer användarvänlig för kunderna. Bland annat finns nu möjlighet även för bostadsrättsägare och bostadsrättsföreningar att göra en energianalys.

IT/Affärsprocess

Under 2023 har LFF AB genomfört byte av driftpartner för IT och flyttat miljön till molnet. Insatser har gjorts för ökad IT-säkerhet och bättre service till franchisetagare och medarbetare.

Juridik

Under året minskade antalet inkomna anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen jämfört med tidigare år. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ligger kvar på en andelsmässigt låg nivå av inkomna anmälningar, särskilt avseende andelen meddelade påföljder.

Arbetet med att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism har pågått under hela året, där flertalet utbildningar har genomförts. Ett nytt digitalt kundkännedomssystem har lanserats för att ytterligare förbättra förutsättningarna för att samtliga mäklare genomför kundkännedsåtgärderna på ett korrekt sätt.

Framtida utveckling

Målsättningen att bli den ledande mäklaraktören i Sverige kommer innebära att Länsförsäkringar Fastighetsförmedling hjälper allt fler kunder till trygga bostadsaffärer genom livet. Genom fortsatt fokus på kundnöjdhet strävar fastighetsförmedlingen också mot att ha branschens nöjdaste kunder. Under 2024 kommer fortsatta satsningar ske för att stärka varumärket utifrån kundupplevelsen och mäklarprocessen, såväl som att höja medarbetarnöjdheten genom vidare fokus och utbildning för både ledare och medarbetare. I hela branschen är regelefterlevnad och kundkännedom i fokus och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har som mål och ambition att vara ledande och ett föredöme även inom dessa områden.

Digitala satsningar är en viktig del av strategin för att leverera en kundupplevelse i världsklass, såväl som branschens bästa verktyg för fastighetsmäklarna. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har som ambition att vara det mest hållbara mäklarförretaget, varför ytterligare initiativ inom området är planerade. En prioriterad del av arbetet är att kontinuerligt utveckla samarbetet mellan fastighetsförmedlingen och bank- och försäkringsverksamheten inom Länsförsäkringsgruppen. Värdegrundarbetet är alltid i fokus och syftar till att säkerställa att Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kärnvärden "engagerade, kunniga och personliga", genomsyrar hela verksamheten.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	122 378	127 754	126 392	115 437	86 646
Resultat efter finansiella poster	-883	-7 790	3 513	1 902	-6 705
Soliditet (%)	57	58	53	63	60
Rörelsemarginal (%)	-1	-6	3	2	-8
Balansomslutning	43 020	44 444	59 721	46 627	46 574
Avkastning på eget kap.(%)	-4	-30	11	6	-24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	Belopp i kr
Balanserad vinst	18 035 468
Årets resultat	- 869 500
Summa	17 165 968

Disponeras så att i ny räkning överföres 17 165 968

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Nettomsättning		122 378 031	127 754 293
Ovriga rörelseintakter		1 539 213	2 076 600
		123 917 244	129 830 893
Rörelsens kostnader			
Ovriga externa kostnader	2.3	-79 298 222	-95 608 181
Personalkostnader	4	-42 266 053	-39 887 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 475 874	-2 215 974
		-125 040 149	-137 711 386
Rörelseresultat		-1 122 905	-7 880 493
Resultat från finansiella poster			
Övriga ranteintäkter och liknande resultatposter	5	206 278	73 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-16 889	-4 949
Resultat från andra fordringar och värdepapper som ar anläggningstillgångar	7	50 455	21 740
		239 844	90 703
Resultat efter finansiella poster		-883 061	-7 789 790
Bokslutsdispositioner		-	658 670
Resultat före skatt		-883 061	-7 131 120
Forändring uppskjuten skatt		62 833	-38 602
Skatt på årets resultat	13	-49 272	1 404 750
		13 561	1 366 148
Årets resultat		-869 500	-5 764 972

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	6 895 016	5 368 119
		6 895 016	5 368 119
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	347 369	504 173
		347 369	504 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	10,11	15 000	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 145 844	5 316 699
Uppskjuten skattefordran	14,15	2 120 936	2 107 375
		4 281 780	7 439 074
Summa anläggningstillgångar		11 524 165	13 311 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 988 472	8 170 087
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		4 493 860	3 365 287
Aktuella skattefordringar		52 972	20 612
Övriga fordringar		-	777 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8 393 843	7 433 129
		22 929 147	19 766 146
<i>Kassa och bank</i>		8 566 257	11 366 642
Summa omsättningstillgångar		31 495 404	31 132 788
SUMMA TILLGÅNGAR		43 019 569	44 444 154

ank=20240530;2024053103785

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 004 400	1 004 400
Fond för utvecklingsutgifter		6 543 660	4 683 841
		7 548 060	5 688 241
Fritt eget kapital			
Overkursfond		25 998 894	25 998 894
Balanserad vinst eller förlust		-7 963 426	-338 635
Årets resultat		-869 500	-5 764 972
		17 165 968	19 895 287
Summa eget kapital		24 714 028	25 583 528
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	2 666 426	2 361 167
Övriga avsättningar		-	-
Summa avsättningar		2 666 426	2 361 167
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 937 452	10 285 874
Övriga skulder		1 673 093	1 394 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	20	4 028 570	4 819 443
Summa kortfristiga skulder		15 639 115	16 499 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 019 569	44 444 154

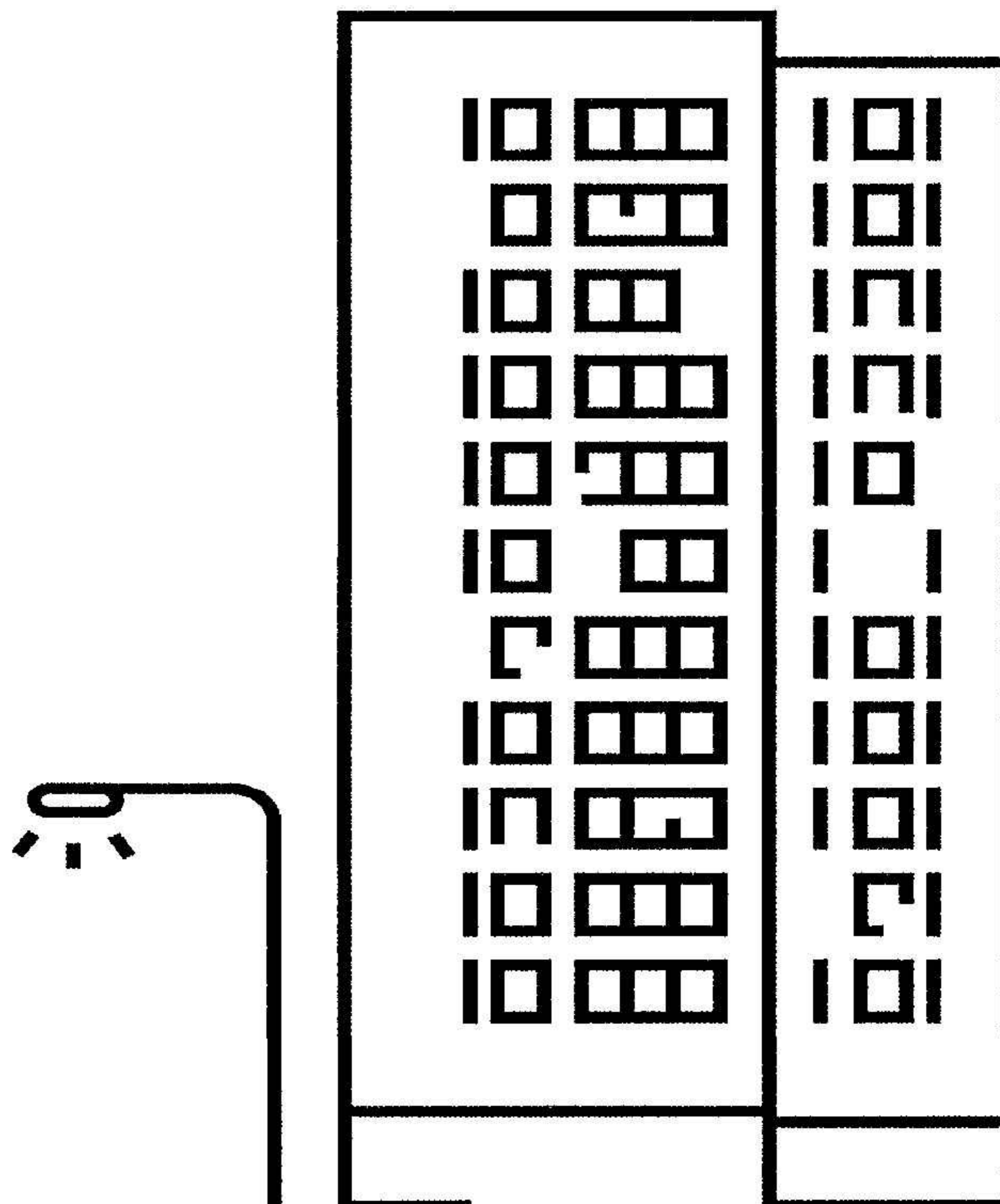
Förändring av eget kapital

ank=20240530:2024053105786

	Aktie kapital	Fond för utvecklingsutgift	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-01-01	1 004 400	-	25 998 894	2 278 141	2 067 065	31 348 500
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				2 067 065	-2 067 065	-
Avsättning fond för* utvecklingsutgift		4 683 841		- 4 683 841		-
Årets resultat					-5 764 972	-5 764 972
Eget kapital 2022-12-31	1 004 400	4 683 841	25 998 894	-338 635	-5 764 972	25 583 528
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				-5 764 972	5 764 972	-
Avsättning fond för utvecklingsutgift		1 859 819		- 1 859 819		-
Årets resultat					-869 500	-869 500
Eget kapital 2023-12-31	1 004 400	6 543 660	25 998 894	-7 963 426	-869 500	24 714 028

*Avser korrigerig av fond för utveklingsavgift, förflyttning mellan fritt och bundet eget kapital

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



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-883 061	-7 789 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	21	3 526 329	2 050 322
Betald skatt	16	32 360	4 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 675 628	-5 735 053
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Forändring av kundfordringar		-1 818 385	794 512
Forändring av kortfristiga fordringar		-2 023 099	150 529
Forändring av leverantörsskulder		-348 422	-3 632 637
Forändring av kortfristiga skulder		389 005	-5 813 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 125 273	-14 236 298
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4 845 967	-2 559 623
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-168 834
Forändring i finansiella anläggningstillgångar		-245 663	150 806
Forsäljning av finansiella tillgångar		3 416 518	1 988 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 675 112	-588 961
Årets kassaflöde		-2 800 385	-14 825 259
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 366 642	26 191 901
Likvida medel vid årets slut		8 566 257	11 366 642

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 3-5 år

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar (och med tillägg för uppskrivning).

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kommer omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehållas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatföres i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i sparrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intaktskorrigeringar.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 057 790 kronor (945 224 kr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

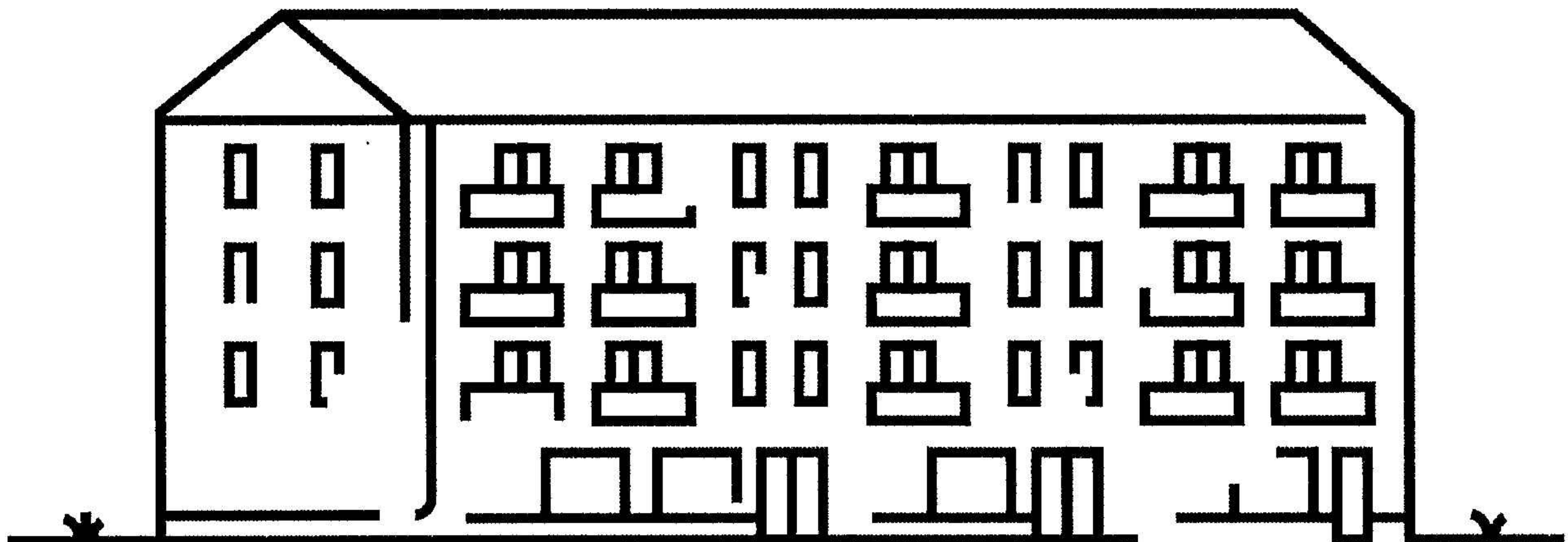
	2023	2022
Inom ett år	637 478	521 927
Senare än ett år men inom fem år	255 402	291 954
	892 880	813 881

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Deloitte		
Revisionsuppdrag	125 000	125 000
	125 000	125 000



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	18
Man	16	15
	32	33
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktor	3 201 709	3 004 721
Ovriga anställda	23 363 277	21 864 671
	26 564 986	24 869 392
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktor	525 000	483 000
Pensionskostnader för ovriga anställda	3 419 287	3 591 997
Ovriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 777 640	9 036 817
	13 721 927	13 111 814
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	40 286 913	37 981 206
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	17%	20%

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	206 278	73 912
	206 278	73 912

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	16 889	4 949
	16 889	4 949

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	50 455	21 740
	50 455	21 740

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 063 408	6 503 785
Årets inköp	4 845 967	2 559 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 909 375	9 063 408
Ingående avskrivningar	-3 695 289	-1 793 187
Årets avskrivningar	-3 319 070	-1 902 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-7 014 359	-3 695 289
Utgående redovisat värde	6 895 016	5 368 119

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 569 358	1 400 524
Inköp	-	168 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 569 358	1 569 358
Ingående avskrivningar	-1 065 185	-751 313
Årets avskrivningar	-156 804	-313 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 221 989	-1 065 185
Utgående redovisat värde	347 369	504 173

Not 10 Specifikation ägarintressen i övriga företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Svensk Bostadsannonsering AB	14,3	14,3	150	15 000
				15 000
Svensk Bostadsannonsering AB	Org.nr	Säte		
	559163-9967	Stockholm		

Not 11 Ägarintressen i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående redovisat värde	15 000	15 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 316 699	7 445 765
Inkop	-	-
Forsäljningar	-3 416 518	-1 978 260
Värdeförändring	245 663	-150 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 145 844	5 316 699
Utgående redovisat värde	2 145 844	5 316 699

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-13 561	-1 366 148
Totalt redovisad skatt	-13 561	-1 366 148

	2023 Belopp	2022 Belopp
Redovisat resultat före skatt	-883 061	-7 169 722
Skatt enligt gällande skattesats	181 911	1 476 963
Ej avdragsgilla kostnader	-228 368	-114 543
Forändring uppskjuten skatt	62 833	8 173
Schablonränta fondandelar	-2 815	-4 445
Effekt av ändrade skattesatser		
Redovisad effektiv skatt	13 561	1 366 148

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 107 375	741 227
Årets avsättning/upplösning	13 561	1 366 148
Belopp vid årets utgång	2 120 936	2 107 375

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	62 833	62 833
Skattemässiga underskottsavdrag	-49 272	-49 272
	13 561	13 561

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-38 602	-38 602
Skattemässiga underskottsavdrag	1 404 750	1 404 750
	1 366 148	1 366 148

Avsättningar för direktpension utanför Tryggandelagen, inklusive tillhörande löneskatt, bedöms vara avdragsgilla vid tidpunkten för framtida utbetalningar.

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	2 361 167	2 666 426
Skattemässiga underskottsavdrag	7 868 808	7 629 623
	10 229 975	10 296 049

Not 16 Betald inkomstskatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av skattefordringar	32 360	4 415
	32 360	4 415

ank=20240530:2024053103791

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Forutbetalda kostnader	5 932 008	6 124 611
Upplupna intäkter	2 461 835	1 308 517
	8 393 843	7 433 128

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapital 1 004 400kr

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	10 044	100
	10 044	

Not 19 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 900 181	2 050 987
Årets förändring	245 663	-150 806
	2 145 844	1 900 181

Löneskatt på direktpension

Belopp vid årets ingång	460 986	497 572
Årets förändring	59 596	-36 586
	520 582	460 986

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semloner	1 738 577	1 621 738
Upplupna soc.avg sem.lön	546 261	509 551
Upplupna sociala avg	51 548	38 889
Upplupna kostnader till leverantör	492 514	818 079
Förutbetalda intäkter	892 139	1 517 860
Övriga interimsskulder	307 531	313 326
	4 028 570	4 819 443

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar balanserade utgifter	3 319 070	1 902 102
Avskrivning inventarier	156 804	313 872
Realisationsresultat värdepapper	50 455	21 740
	3 526 329	2 237 714

Not 22 Vinstdisposition**Styrelsens förslag till disposition av företagets resultat**

Styrelsen föreslår till årsstämman att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2023.

Medel till förfogande	
Balanserad vinst	18 035 468
Årets resultat	-869 500
Summa	17 165 968
I ny räkning överföres	
Summa	17 165 968

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Affärsledning och styrelse

Affärsledning i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Marcus Svanberg
Verkställande direktör

Fredrik Moser
HR-chef

Annette Svensson
Ekonomichef

Michael Kempe
Marknadschef

Lena Stockenstrand
Chefsjurist

Tony Dommartine
Forsäljningschef

Roger Ronland
IT-chef

Styrelse i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Mikael Sundquist
Ordförande
Vd Lansforsäkringar Bergslagen

Jonas Jonasson
Affärsområdeschef Bank & Forsäljning Sak, Länsforsäkringar Skåne

Helena Johnsson
Affärsområdeschef sak salg och marknad, Lansforsäkringar Goteborg och Bohuslan

Sven Eggefalk
Vd Lansforsäkringar Bank

Göran Karmehag
Vd Lansforsäkringar Västerbotten

Henrik Stangel
Vd Lansforsäkringar Gotland

Underskrifter

Stockholm

Mikael Sundquist
Ordförande

Sven Eggefalk
Styrelseledamot

Helena Johnsson
Styrelseledamot

Göran Karmehag
Styrelseledamot

Jonas Jonasson
Styrelseledamot

Henrik Stangel
Styrelseledamot

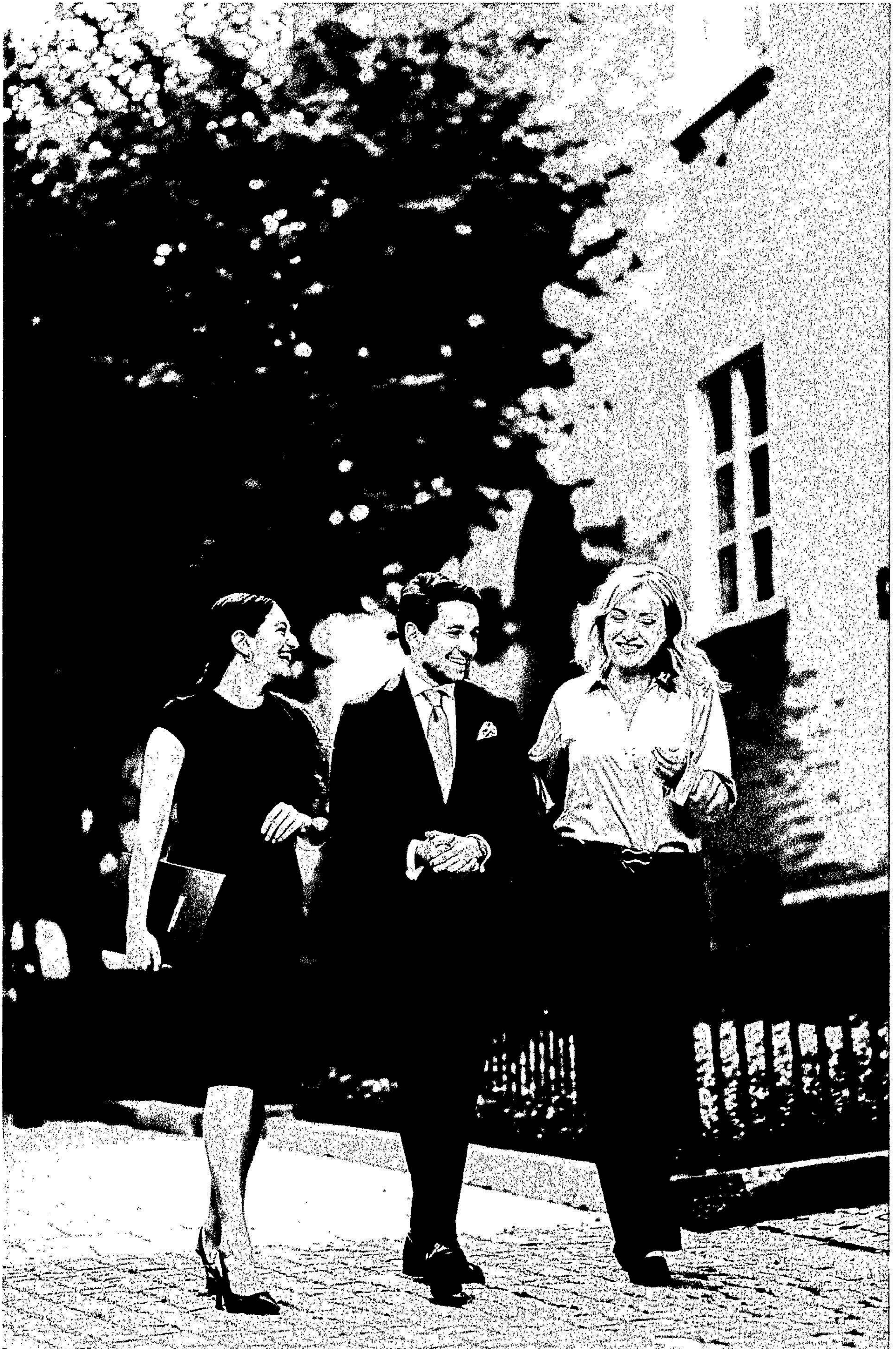
Marcus Svanberg
Verkställande Direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signatur
Deloitte AB

Emelie Lorentzson Lindholm
Auktoriserad revisor





A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

ank=20240530:2024053105794



Göran Karmehag

Göran Karmehag
Date: 2024-03-07 10:31 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: goran.karmehag@lfvasterbotten.se

Marcus Svanberg

Marcus Svanberg
Date: 2024-03-07 10:39 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande Direktör
Signed via account: marcus.svanberg@lansfast.se

Helena Johnsson

Helena Johnsson
Date: 2024-03-07 10:46 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: helena.johnsson@lansforsakringar.se

Sven Eggefalk

Sven Eggefalk
Date: 2024-03-07 11:21 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: sven.eggefalk@lansforsakringar.se

Jonas Jonasson

Jonas Jonasson
Date: 2024-03-07 13:22 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: jonas.jonasson@lansforsakringar.se

Henrik Stangel

Henrik Stangel
Date: 2024-03-07 14:30 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: henrik.stangel@lfgotland.se

MIKAEL SUNDQUIST

MIKAEL SUNDQUIST
Date: 2024-03-07 15:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseordförande
Signed via account: mikael.sundquist@lfbergslagen.se

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM
Date: 2024-03-07 17:24 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: elorentzson@deloitte.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB
organisationsnummer 556693-8865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionen 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.

Stockholm, datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Emelie Lorentzson Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo[®] för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19860204xxxx

IP: 37.2.xxx.xxx

2024-03-07 16:27:41 UTC



ank=20240530:2024053105796

Penneo dokumentnyckel: 1OJK0-K2EHL-UFMKM-02TTX-F7L5F-6UMA7

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Lorentzson Lindholm'.