20230523065557

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01-2022-12-31

för

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 årsstämma den 10 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Johan Engström

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

ÅRSREDOVISNING FÖR SWEDBANK FASTIGHETSBYRÅ AB

Styrelsen och verkställande direktören för Swedbank Fastighetsbyrå AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning
Vår affärsidé
"Med ett tydligt franchisekoncept erbjuder Fastighetsbyrån en heltäckande mäklartjänst. Vi kombinerar lokala experter i hela landet med branschens ledande digitala tjänster, för privatpersoners boenderesa". Grunden för Fastighetsbyråns existens, och för vår affärsidé, är att människor i olika livsskeden behöver byta bostad och att den processen blir alltmer komplex. Kundernas behov förändras och ökar. Man byter bostad oftare, priserna blir högre, reglerna flera, fallgroparna djupare och möjligheterna större. Idag väljer 85-90 % att sälja med hjälp av en mäklare – ännu fler i storstäderna. Styrkan i Fastighetsbyråns affärsidé ligger i själva franchisekonceptet och de skalfördelar det innebär. Vi kan effektivare utveckla och erbjuda marknadens bästa tjänster. Därmed skapar Fastighetsbyrån stora värden åt såväl franchisetagare som oss franchisegivare.

Fastighetsbyråns franchisekoncept
Fastighetsbyrån är Sveriges ledande mäklarkedja, med en engagerad franchiseorganisation som motor. Bakom vår framgång ligger ett konkurrenskraftigt koncept och erbjudande, för såväl medarbetare som kunder. Vi jobbar för jämn tillväxttakt med ökade intäkter och hög lönsamhet. Vi ska även använda våra resurser på ett långsiktigt sätt; både vad gäller pengar och personal. Vi ska öka antalet affärer och har därför ständigt fokus på fortsatt utveckling, så att ännu fler kunder och medarbetare väljer och rekommenderar oss. Givetvis har olika orter och städer skilda förutsättningar. Dessa olikheter till trots, har vi en gemensam ambition: Vi ska bli störst på varje ort!

Fastighetsbyråns vision
"Vi vill vara Sveriges mest rekommenderade företag".
Vi vill sätta rekommendation i centrum eftersom det är det yttersta beviset på att kunden upplevt något positivt. Allt vi gör ska vara inriktat på att vi ska bli rekommenderade för fler.

Verksamheten
Verksamheten omfattar Sveriges största mäklarkedja med huvudsaklig inriktning på villor, fritidshus och bostadsrätter. Fastighetsbyrån finns lokalt runt om i landet med ca 280 franchisekontor och ca 1 600 medarbetare anställda i ca 190 franchisebolag. Kedjan omsatte strax över 2 miljarder kr och förmedlade 41 000 bostadsaffärer, till ett försäljningsvärde om 154,6 miljarder kr under 2022.

Utland
Fastighetsbyrån är Sveriges största mäklare även i Spanien och har sedan 2008 varit lokalt etablerad. Kedjan hade vid årets utgång 110 medarbetare fördelade på 21 franchisekontor längs kusterna på Costa del Sol, Costa Blanca, Costa Brava, Mallorca, Gran Canaria samt längs Algarvekusten i Portugal. Kedjan omsatte 9,7 miljoner euro och förmedlade 840 semesterbostäder till ett försäljningsvärde om 220 miljoner euro.

20230523065558

Transaktion 09222115557492194359 Signerat JE, LS, BE, EJ, TJ, ME, AG, MB

20230523065559

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Året som gått har varit ett turbulent år för Europa och resten av världen. Det anfallskrig som Ryssland inledde mot Ukraina i februari i kombination med fortsatta Covid-19 restriktioner i Kina har fått stora följder på den globala ekonomin med rusande energipriser och enorma störningar i leveranskedjorna. Detta har i sin tur gjort att inflationen tagit fart och styrräntorna runt om i världen har höjts. Detta har satt tydliga spår i den svenska bostadsmarknaden då både elpriser och bolåneräntor ökat markant vilket både gjort det dyrare att bo men även svårt att beräkna vad ett boende kommer att kosta framöver. Snittpriset för en villa sjönk med -10 % och för en bostadsrätt med -9 % jämfört med 2021. Det såldes 62 000 småhus (-14 % vs 2021) och 105 000 bostadsrätter (-15 % vs 2021).
För Swedbank Fastighetsbyrå AB inleddes året starkt men försäljningen mattades av efter Q1 och kedjans provisionsintäkter för heläret 2022 sjönk med -19 % jämfört med 2021. Trots att utfallet blev lägre än under 2021 så är vi stolta över vår prestation där vi har expanderat och öppnat upp tio nya kontor samt utökat vår marknadsandel.
Även om försäljningen inte gick lika starkt som 2021 så fortsätter vårt samhällsengagemang och för varje affär vi gör så gör vi även en insats för att fler ska få ett tryggt hem. Vi bidrar till att SOS Barnbyar, Bris och Sveriges Stadsmissioner kan bedriva sin värdefulla verksamhet och gör skillnad för utsatta barn och vuxna.

Vi har under året förvärvat 40 % av aktierna i Thylling Insight AB för att ytterligare stärka vår position på nyproduktionsmarknaden.
Under året inledde konkurrensverket en granskning av vår verksamhet och vi har gjort en reservation på 1 miljon SEK för att hantera ett eventuellt negativt utfall.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat
Resultat efter finansiella poster och inklusive kostnad för avsättning till koncerngemensamt egetkapitalinstrument uppgår till 72,9 miljoner kr (215,7). För 2022 har avsättning gjorts med
totalt 1,1 miljoner kr (1,3) varav 0,8 miljoner i aktierelaterad ersättning (0,9) och 0,3 miljoner i aktierelaterad ersättning sociala avgifter (0,4), enligt koncerndirektiv för det kollektiva aktierelaterade programmet "Eken".
Nedan framgår Swedbank Fastighetsbyrå AB:s ekonomiska utveckling de senaste fem åren.

Flerårsöversikt

(tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	176 687	213 101	186 499	177 480	169 720
Rörelseresultat	63 573	97 781	74 815	65 342	53 895
Resultat e. finansiella poster	72 868	215 707	77 797	69 016	71 965
Balansomslutning	1 445 301	1 490 443	1 334 456	1 324 814	1 028 888
Soliditet	93,0%	90,0%	92,0%	93,0%	91,0%
Medelantal anställda	45	47	49	49	47

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
De risker som förekommer i bolagets verksamhet består främst av operativ risk. Operativ risk definieras som risken för förlust som uppstår i verksamheten till följd av icke- ändamålsenliga eller otillräckliga rutiner eller processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen av operativ risk inkluderar juridisk risk och anseenderisk. Juridisk risk avser risker för böter eller skadestånd i samband med uppgörelser eller stämningar och anseenderisk avser risken för negativ inverkan på varumärket.
En extern compliancefunktion ansvarar för att kontrollera och utvärdera de system och interna kontroller som finns för att hantera compliancerisk samt ge stöd i frågor rörande efterlevnad av externa och interna regler. Bolaget har även implementerat nya säkerhetsrutiner gällande autentisering och inloggning i IT-system för att förhindra dataintrång.

Förväntad framtida utveckling
Vi tror att marknaden kommer att vara avvaktande under 2023 och innan bostadsränta, elpriser, inflation mm stabiliserats så kommer köpare och säljare att ha svårt att avgöra vad ett bra pris för en bostad är. Behovet av att byta bostad kommer dock att kvarstå vilket gör att vi ändå bedömer att antalet förmedlade bostäder kommer att vara i paritet med 2022.
Intresset för att äga ett semesterboende i Spanien och Portugal tror vi kommer att öka men att svenska kronans utveckling kommer att spela en avgörande roll för svenska konsumenters beslutsfattande. Om kronan stärks mot Euron kommer vi att se en ökad aktivitet bland svenska köpare på den spanska marknaden.

20230523065560

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterföretag till Swedbank AB (publ.) (502017-7753) i vars koncernredovisning Swedbank Fastighetsbyrå AB ingår. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Personal
Inom Swedbankkoncernen finns gemensamma personalpolicies och riktlinjer som Swedbank Fastighetsbyrå AB följer.

Miljö
Swedbank är miljöcertifierad enligt ISO 14001 vilket inkluderade även Fastighetsbyråns filialkontor och HK. Swedbank Fastighetsbyrå jobbar aktivt med miljöfrågor, miljömål, handlingsplaner och uppföljning. Vi är medvetna om den globala utmaningen på miljöområdet och i vår egen verksamhets miljöpåverkan. Fastighetsbyrån ska därför efterleva gällande miljölagstiftning, engagera medarbetare i miljöfrågor och ta tillvara synpunkter och förbättringsförslag, integrera miljöhänsyn i planering och verksamhet för att minska och förebygga föroreningar och bedriva ett internt miljöarbete som leder till ständiga förbättringar.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Eken eget kapitalinstrument	-4 508 461
Balanserat resultat	1 330 079 764
Årets resultat	950 259
	1 326 521 562
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	1 326 521 562
	1 326 521 562

Enligt årsredovisningen framgår det att koncernbidrag har lämnats om totalt 71 000 tkr. Koncernbidraget går i sin helhet till Swedbank AB (publ.) (502017-7753).

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

20230523065561

RESULTATRÄKNING
(tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	176 687	213 101
Summa rörelsens intäkter		**176 687**	**213 101**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	63 939	62 432
Personalkostnader	6	49 175	52 003
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	7	0	885
Summa rörelsens kostnader		**113 114**	**115 320**
Rörelseresultat		**63 573**	**97 781**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	8	841	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	117 568
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	8 454	358
Summa resultat från finansiella investeringar		**9 295**	**117 926**
Resultat efter finansiella poster		**72 868**	**215 707**
Bokslutsdispositioner	11		
Lämnat koncernbidrag		-71 000	-104 000
Resultat före skatt		**1 868**	**111 707**
Skatt på årets resultat	12	-917	-2 468
ÅRETS RESULTAT		**950**	**109 239**

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

20230523065562

BALANSRÄKNING (tkr)	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	13	160	160
Aktier i intresseföretag	14	11 841	0
Andra långfristiga fordringar	15	12 075	11 355
		24 076	**11 515**
Summa anläggningstillgångar		**24 076**	**11 515**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 862	53 555
Kassa och bank		1 359 799	1 400 231
Aktuella skattefordringar		1 284	-405
Övriga fordringar		3 859	2 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19 421	22 660
		1 421 225	**1 478 928**
Summa omsättningstillgångar		**1 421 225**	**1 478 928**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 445 301**	**1 490 443**

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

20230523065 63

BALANSRÄKNING

(tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		13 000	13 000
Reservfond		2 633	2 633
Kapitalandelsfond		841	0
		16 474	**15 633**
Fritt eget kapital			
Egetkapitalinstrument		-4 508	-4 019
Balanserad vinst eller förlust		1 330 080	1 221 682
Årets resultat		950	109 239
		1 326 522	**1 326 902**
Summa eget kapital		**1 342 996**	**1 342 535**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	17	573	733
		573	**733**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 206	19 104
Skulder till koncernföretag	18	73 020	106 149
Övriga kortfristiga skulder	19	3 746	4 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 760	17 648
		101 732	**147 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 445 301**	**1 490 443**

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(tkr)

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*			
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Kapital-andels-fond	Egetkapital-instrument	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2021	**13 000**	**2 633**	**0**	**-3 934**	**1 215 924**	**5 756**	**1 233 380**
Disposition av föregående års resultat					5 756	-5 756	0
Årets resultat						109 239	109 239
Betalning till Swedbank AB för aktieleverans till anställda				58			58
Aktierelaterad ersättning till anställda				-216			-216
Uppskjuten skatt aktierelaterad ersättning				74			74
Fusionsresultat							0
Summa värdeförändringar	**0**	**0**	**0**	**-84**	**5 756**	**103 483**	**109 155**
Utgående balans per 31 december 2021	**13 000**	**2 633**	**0**	**-4 019**	**1 221 682**	**109 239**	**1 342 535**

Aktiekapital 130 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*			
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Kapital-andels-fond	Egetkapital-instrument	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2022	**13 000**	**2 633**	**0**	**-4 019**	**1 221 682**	**109 239**	**1 342 535**
Disposition av föregående års resultat					109 239	-109 239	0
Årets resultat						950	950
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital hänförlig Thylling intressebolag			841		-841		0
Betalning till Swedbank AB för aktieleverans till anställda				31			31
Aktierelaterad ersättning till anställda				-538			-538
Uppskjuten skatt aktierelaterad ersättning				17			17
Fusionsresultat							0
Summa värdeförändringar	**0**	**0**	**841**	**-490**	**108 398**	**-108 289**	**460**
Utgående balans per 31 december 2022	**13 000**	**2 633**	**841**	**-4 509**	**1 330 080**	**950**	**1 342 995**

Aktiekapital 130 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

20230523065564

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

20230522306565

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		72 868	215 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	7	0	885
Andel av intresseföretags resultat	8	-841	0
Betald inkomstskatt		-917	-2 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**71 110**	**214 124**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		16 693	-9 167
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar lång utlåning		720	516
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-5 898	9 558
Minskning(-)/ökning(+) av övriga tillgångar och skulder, netto		-19 057	9 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**63 568**	**224 773**
Finansieringsverksamheten			
Utbetalt koncernbidrag		-104 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-104 000**	**-70 000**
Årets kassaflöde		**-40 432**	**154 773**
Likvida medel vid årets början		**1 400 231**	**1 245 458**
Likvida medel vid årets slut		**1 359 799**	**1 400 231**

Transaktion 09222115557492194359 Signerat JE, LS, BE, EJ, TJ, ME, AG, MB

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

20230522306566

NOTER

Not 1 Allmän information

Swedbank Fastighetsbyrå AB med organisationsnummer 556090-2115 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västra Järnvägsgatan 7, Box 644, 101 32 Stockholm. Företaget är franchisegivare till kedjan Fastighetsbyrån och hyr ut rätten att verka under ett varumärke till egna företagare inom ett koncept för tjänster inom mäkleri.

Moderföretag i den största koncernen som Swedbank Fastighetsbyrå AB är dotterföretag till är Swedbank AB (publ.), org.nr. 502017-7753, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Swedbank Fastighetsbyrå AB är dotterföretag till är Swedbank AB (publ.), org.nr. 505017-7753, med säte i Stockholm.

Swedbank AB (publ.) upprättar koncernredovisning vari bolagen ingår.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Intäkter och kostnader

Swedbank Fastighetsbyrå ABs intäkter består i huvudsak av provisionsintäkter som baseras på franchisetagarnas bolags försäljning och redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Kostnaderna består främst av personal-, försäljnings-, IT- och marknadskostnader.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta
Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m. m. vilket redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

20230523065567

Aktierelaterade ersättningar

Aktierelaterade ersättningar som regleras med egetkapitalinstrument
Inom Swedbankkoncernen finns ett kollektivt program för aktierelaterade ersättningar, Eken. Aktierelaterad ersättning inkluderar utdelningskompensation under uppskjutandeperioden som uppgår till 3 år. Mer information om programmet finns i Swedbanks faktabok som publiceras på bankens hemsida i samband med bankens kvartalsrapporter. Dessa ersättningar har bokförts mot eget kapital. Regleringen sker med stamaktier i Swedbank AB och förutsätter att innehavaren av prestationsrätterna är fortsatt anställd vid regleringspunkten. Den aktierelaterade ersättningen periodiseras därför under 50 månader. Den redovisade kostnaden, exklusive sociala avgifter, förändras inte till följd av att marknadsvärdet för prestationsrätterna förändras. Sociala avgifter beräknas och redovisas löpande baserat på marknadsvärdet och fastställs slutligen vid överlåtelsetidpunkten.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna aktieägartillskott redovisas under fritt eget kapital och specificeras i noten för Eget kapital. Samtliga bolagets erhållna aktieägartillskott är av ovillkorad karaktär.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.
Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.
Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.
Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Immateriella tillgångar

Anskaffning genom separata förvärv
Immateriella tillgångar som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod, vilken uppskattas till 5 år. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns en indikation på att dessa har förändrats jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av eventuella ändringar i uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Borttagande från balansräkningen
En immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Detta redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag
Andelar i intresseföretag, redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket är en valmöjlighet eftersom bolaget ingår i en koncern som upprättar sina finansiella rapporter enligt IFRS. Vi redovisar positiva värdeförändringar på innehavet i en egen fond i eget kapital (kapitalandelsfonden), som återförs till resultaträkning när innehavet avyttras. Negativa värdeförändringar redovisas i kapitalandelsfonden tills den är 0. En avsättning redovisas för innehavet endast till den del Swedbank Fastighetsbyrån AB har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om Fastighetsbyrån AB har gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.
Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar
För att upprätta de finansiella rapporterna måste företaget i vissa fall göra uppskattningar och bedömningar. De baseras på tidigare erfarenheter och antaganden som anses vara rättvisande och rimliga och ses över regelbundet. Vi anser dock inte att det inte finns några väsentliga uppskattningar och bedömningar.

20230523065568

20230523065569

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp från bolag inom Swedbankkoncernen i % av rörelsekostnaderna	5,3%	1,8%
Försäljning till bolag inom Swedbankkoncernen i % av omsättningen	0,0%	0,0%

Not 5 Upplysning om ersättning till revisorn

	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag 2022	295	380
Summa	**295**	**380**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Bolaget har från 2019 anlitat PricewaterhouseCoopers AB för revision i enlighet med Swedbank ABs direktiv.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	**2022**	**2021**
Antal kvinnor	29	32
Antal Män	16	15
Totalt	**45**	**47**

	2022-12-31	**2021-12-31**
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	2	3
andra personer i företagets ledning inkl VD	4	3
Män:		
styrelseledamöter	4	2
andra personer i företagets ledning inkl VD	4	5
Totalt	**14**	**13**

Personalkostnader	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	2 591	2 411
Pensionskostnader till styrelse och VD	1 288	1 202
Löner och andra ersättningar till övriga	32 137	32 554
Pensionskostnader övriga	7 795	8 230
Sociala kostnader	13 494	14 053
Kostnader avsättning rörligt ersättningsprogram Eken 2019-2022	1 035	1 218
varav sociala avgifter	*254*	*348*
Övriga personalkostnader	-9 165	-7 665
Totalt	49 175	52 003

Ersättningsutfall 2022	**VD**	**Övriga**	**Total**
Rörlig ersättning utbetalt i aktier 2022, Eken	105	1 071	**1 176**

Styrelsearvode utgår ej till personer med anställningsavtal inom Swedbankkoncernen.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.Vid uppsägning från företagets sida kan avgångsvederlag motsvarande maximalt 12 månadslöner utges. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster under perioden. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Villkoren för verkställande direktören besultas av styrelsen. För övriga personer i företagets ledning avgår samma villkor som för övriga anställda.

Aktierelaterade ersättningar till anställda

Styrelsen i Swedbank har beslutat att tillämpa samma principer för samtliga anställda avseende uppskjuten rörlig ersättning, vilket innebär att icke särskild reglerad personal hanteras på samma sätt som särskild reglerad personal. Personalen omfattas av det generella programmet, Eken, innebärande att 100 % skjuts upp i tre år. All uppskjuten ersättning utbetalas i form av aktier i Swedbank AB. Årets kostnad för aktierelaterade ersättningar som regleras mot eget kapital uppgår till 781 tkr (870).

Transaktion 09222115557492194359 Signerat JE, LS, BE, EJ, TJ, ME, AG, MB

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 7 Pågående arbeten andra immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	127 251	127 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**127 251**	**127 251**
Ingående avskrivningar enligt plan	-127 251	-126 366
Årets avskrivningar enligt plan	0	-885
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-127 251**	**-127 251**

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022	2021
Resultat av andelar i intresseföretag, Thylling Insight AB	841	0
Summa	**841**	**0**

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Realisationsresultat vid försäljning aktier i Hemnet AB	0	14 803
Sakutdelning från Care of Hemnet AB i form av aktier i Hemnet AB	0	95 529
Slutlikvidation Care of Hemnet AB	0	7 236
Summa	**0**	**117 568**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter	8 454	358
Summa	**8 454**	**358**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-71 000	-104 000
Summa	**-71 000**	**-104 000**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-917	-2 288
Uppskjuten skatt	0	-134
Skatt på årets resultat	**-917**	**-2 468**

Avstämning årets skattekostnad

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	1 868	111 707
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	385	23 012
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	699	563
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-173	-21 299
Uppskjuten skatt	6	146
Skatt tidigare år	0	46
Summa	**917**	**2 468**
Årets redovisade skattekostnad	**917**	**2 468**

Aktuell skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -15 tkr (-11). Uppskjuten skattefordran som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -72 tkr (-55) och avser aktierelaterad ersättning till anställda, Eken.

20230523065570

20230523065711

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 13 Aktier i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160**	**160**
Utgående redovisat värde	**160**	**160**

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Fastighetsbyrån Utland The real estate agency S.L.	100%	100%	3 000	160	160
Summa				**160**	**160**

Företagets namn	Org.nr	Säte
Fastighetsbyrån Utland The real estate agency S.L.	B54290218	Alicante

Not 14 Aktier i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	10 005
Anskaffning under året	11 000	0
Likvidation Care of Hemnet	0	-10 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 000**	**0**
Ingående kapitalandelsfond	0	0
Förändring kapitalandelsfond	841	0
Utgående ackumulerad kapitalandelsfond	**841**	**0**
Utgående redovisat värde	**11 841**	**0**

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Care of Hemnet AB	0,00%	0,00%	0	0	0
Thylling Insight AB	40,00%	40,00%	40 000	11 841	0
Summa				**11 841**	**0**

Företagets namn	Org.nr	Säte
Care of Hemnet AB	559104-6593	Stockholm
Thylling Insight AB	559181-9015	Göteborg

20230523065572

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga fordringar	12 075	11 356
Summa	**12 075**	**11 356**

Övriga långfristiga fordringar utgör 33 tkr (133 tkr) räntebärande och amorteringsfria lån till fysiska franchisetagare, 12 042 tkr räntebärande lån till franchisebolag och partner i franchisebolag som amorteras kvartalsvis (11 222 tkr).

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 506	1 676
Förutbetalda marknadskostnader	2 233	329
Förutbetalda IT-kostnader	2 726	4 361
Förutbetalda pensionspremier	619	634
Övriga förutbetalda kostnader	12 337	15 660
Summa	**19 421**	**22 660**

Not 17 Övriga avsättningar

2022-12-31	Sociala avgifter	Uppskjuten skatt	Summa
Vid årets början	788	-55	**733**
Tillkommande avsättningar	-143	-17	**-160**
Vid årets slut	**645**	**-72**	**573**

2021-12-31	Sociala avgifter	Uppskjuten skatt	Summa
Vid årets början	742	20	**762**
Tillkommande avsättningar	46	-75	**-29**
Vid årets slut	**788**	**-55**	**733**

Övriga avsättningar avser reservering av de sociala avgifterna och effekten av den uppskjutna skatten tillhörande det aktierelaterade programmet, Eken.

Not 18 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank AB	71 183	104 187
Swedbank Hypotek AB	1 837	1 962
Summa	**73 020**	**106 149**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	2 516	3 150
Personalens källskatt	1 230	1 126
Summa	**3 746**	**4 276**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	1088	1012
Upplupna semesterlöner	2 719	2 439
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	854	766
Övriga poster	7 099	13 431
Summa	**11 760**	**17 648**

Transaktion 09222115557492194359 Signerat JE, LS, BE, EJ, TJ, ME, AG, MB

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inflationen runt om i världen har fortsatt att stiga och i takt med detta har centralbankerna fortsatt att höja sina styrräntor. Givet att vi har haft en väldigt lång period med låga eller till och med negativa styrräntor har det skett vissa felallokeringar av kapital i marknaden som nu börjat korrigeras och under Q1 2023 föll Silicon Valley Bank i USA och ytterligare två amerikanska banker samt Credit Suisse i Schweiz. Vi har ännu inte sett effekterna av detta men det är tydligt att även 2023 kommer att präglas av ekonomisk osäkerhet.

20230523065573

Not 22 Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Eken eget kapitalinstrument	-4 508 461
Balanserat resultat	1 330 079 764
Årets resultat	950 259
	1 326 521 562
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	1 326 521 562
	1 326 521 562

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Smeby-Udesen
Styrelsens ordförande

Björn Elfstrand
Styrelseledamot

Mikael Engdahl
Styrelseledamot

Elizabet Jönsson
Styrelseledamot

Thomas Johansson
Styrelseledamot

Mikael Byström
Styrelseledamot

Johan Engström
Verkställande Direktör

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492194359

Dokument

SWB_FB_ÅR_2022
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-05-05 11:00:11 CEST (+0200) av Magnus Svensson (MS)
Färdigställt 2023-05-10 15:09:02 CEST (+0200)

Initierare

Magnus Svensson (MS)
Swedbank Fastighetsbyrå AB
magnus.svensson@fastighetsbyran.se

Signerande parter

Johan Engström (JE)
Swedbank Fastighetsbyrå AB
Personnummer 196308026795
johan.engstrom@fastighetsbyran.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ENGSTRÖM"
Signerade 2023-05-05 11:02:11 CEST (+0200)

Lena Smeby-Udesen (LS)
Swedbank AB
Personnummer 196101168620
lena.smeby-udesen@swedbank.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA SMEBY UDESEN"
Signerade 2023-05-07 18:33:57 CEST (+0200)

Björn Elfstrand (BE)
Sparbankernas Riksorganisation
Personnummer 196412273556
bjorn.elfstrand@sparbankerna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN ELFSTRAND"
Signerade 2023-05-07 20:45:00 CEST (+0200)

Elizabet Jönsson (EJ)
Swedbank AB
Personnummer 197604222526
elizabet.jonsson@swedbank.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIZABET SULJ JÖNSSON"
Signerade 2023-05-05 11:12:15 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230523065774

Verifikat

Transaktion 09222115557492194359

Thomas Johansson (TJ)
Swedbank AB
Personnummer 6604186996
thomas.b.johansson@swedbank.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS JOHANSSON"
Signerade 2023-05-05 11:35:44 CEST (+0200)

Mikael Engdahl (ME)
VAdstena Sparbank
Personnummer 6504132017
mikael.engdahl@vadstenasparbank.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL ENGDAHL"
Signerade 2023-05-05 18:32:24 CEST (+0200)

Anneli Granqvist (AG)
PWC
Personnummer 197205137867
anneli.granqvist@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI GRANQVIST"
Signerade 2023-05-10 15:09:02 CEST (+0200)

Mikael Byström (MB)
Swedbank AB
Personnummer 8402150257
mikael.bystrom@swedbank.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BYSTRÖM"
Signerade 2023-05-05 12:35:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230522306575

20230523065776

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedbank Fastighetsbyrå AB, org.nr 556090-2115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedbank Fastighetsbyrå AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedbank Fastighetsbyrå ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Swedbank Fastighetsbyrå AB.

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 Swedbank Fastighetsbyrå 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.

Signerat 2023-05-10 13:12:16 UTC Oneflow ID 4893695 Sida 1 / 4

20230523065577

- 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 Swedbank Fastighetsbyrå AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar resultatet 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 Swedbank Fastighetsbyrå 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. Den 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.

Signerat 2023-05-10 13:12:16 UTC

20230523065578

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
- 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2023-05-10 13:12:16 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI GRANQVIST	Datum

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20230523065579