

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB

559257-8941

Räkenskapsåret

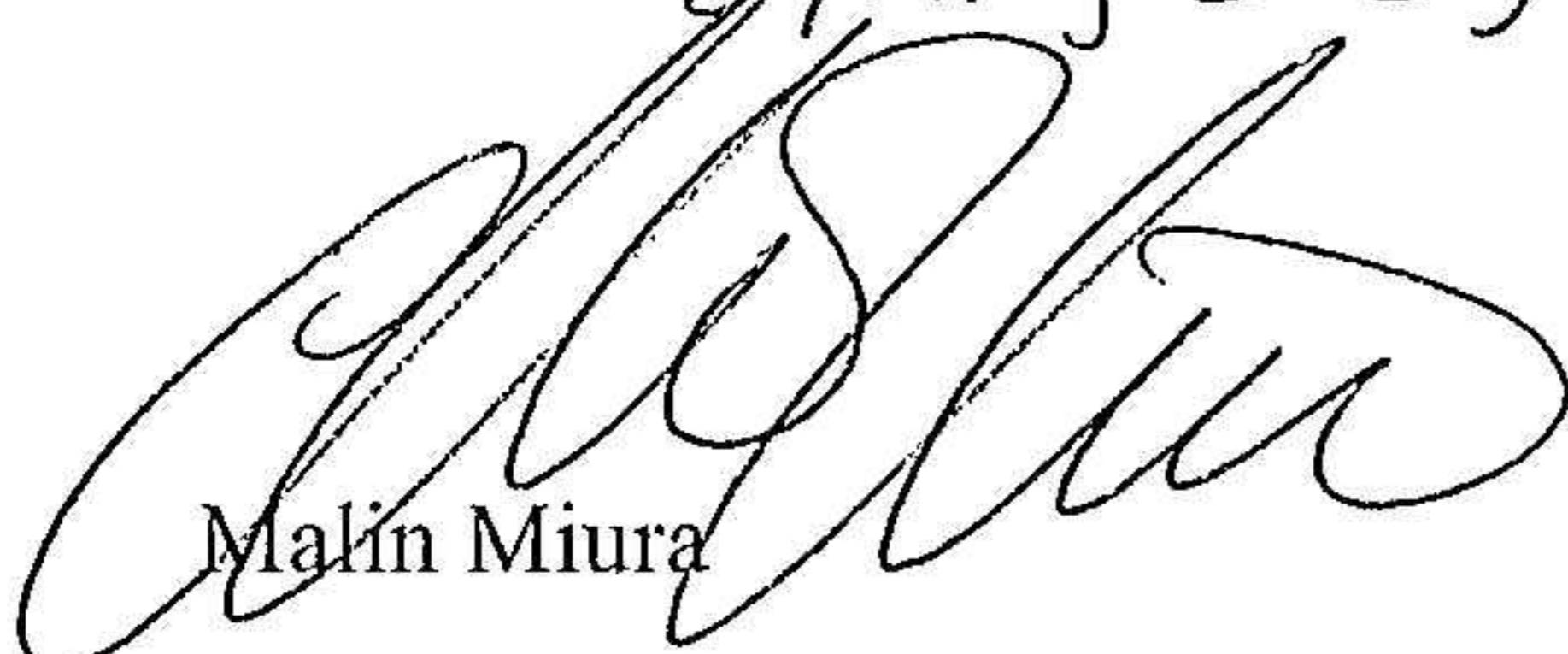
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. 24/5-23

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 24 maj 2023

  
Malin Miura

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB**

559257-8941

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver förmedling av fastigheter och bostadsrätter under varumärket Fastighetsbyrån.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	1 922	4 289	2 464
Resultat efter finansiella poster	-358	884	573
Soliditet (%)	25	24	11

Omsättningen i bolaget har minskat med mer än 30 % från föregående år vilket beror på att bolaget under året blivit färre mäklare.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	449 525	699 254	1 173 779
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-400 000		-400 000
Balanseras i ny räkning		699 254	-699 254	0
Årets resultat			-57 776	-57 776
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>748 779</b>	<b>-57 776</b>	<b>716 003</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	748 778
årets förlust	-57 776
	<b>691 002</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	691 002
	<b>691 002</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 922 149	4 288 807
Övriga rörelseintäkter		38 206	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 960 355</b>	<b>4 288 807</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-301 402	-609 737
Övriga externa kostnader		-715 914	-774 417
Personalkostnader	2	-655 829	-1 445 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-519 728	-511 727
Övriga rörelsekostnader		-79 969	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 272 842</b>	<b>-3 341 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-312 487</b>	<b>947 596</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 477	-63 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 289</b>	<b>-63 966</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-357 776</b>	<b>883 630</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		300 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 776</b>	<b>883 630</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-184 376
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 776</b>	<b>699 254</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	1 212 399	1 697 358
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 212 399</b>	<b>1 697 358</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	88 792
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	25 444	51 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 444</b>	<b>140 181</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 237 843</b>	<b>1 837 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 400	165 000
Övriga fordringar		133 943	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 972	217 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>312 315</b>	<b>382 948</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		147 649	1 152 851
Redovisningsmedel		1 207 300	1 595 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 354 949</b>	<b>2 747 851</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 667 264</b>	<b>3 130 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 905 107</b>	<b>4 968 338</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

748 778

449 525

Årets resultat

-57 776

699 254

**Summa fritt eget kapital**

**691 002**

**1 148 779**

**Summa eget kapital**

**716 002**

**1 173 779**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

120 846

745 842

**Summa långfristiga skulder**

**120 846**

**745 842**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

624 996

624 996

Leverantörsskulder

39 161

228 515

Skulder till koncernföretag

100 000

0

Skatteskulder

24 894

53 252

Övriga skulder

1 216 856

1 995 586

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 352

146 368

**Summa kortfristiga skulder**

**2 068 259**

**3 048 717**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 905 107**

**4 968 338**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 5 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgift på annans fastighet 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	3

### Not 3 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 424 797	2 424 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 424 797</b>	<b>2 424 797</b>
Årets avskrivningar	-1 212 398	-727 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 212 398</b>	<b>-727 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 212 399</b>	<b>1 697 358</b>

2023061219361

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 519	0
Inköp	0	100 519
Försäljningar/utrangeringar	-100 519	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>100 519</b>
Ingående avskrivningar	-11 727	0
Försäljningar/utrangeringar	11 727	0
Årets avskrivningar	0	-11 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-11 727</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>88 792</b>

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 203	75 203
Försäljningar/utrangeringar	-22 561	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 642</b>	<b>75 203</b>
Årets avskrivningar	-27 198	-23 814
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 198</b>	<b>-23 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 444</b>	<b>51 389</b>

R


2023061219362

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 500 000	2 500 000
	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

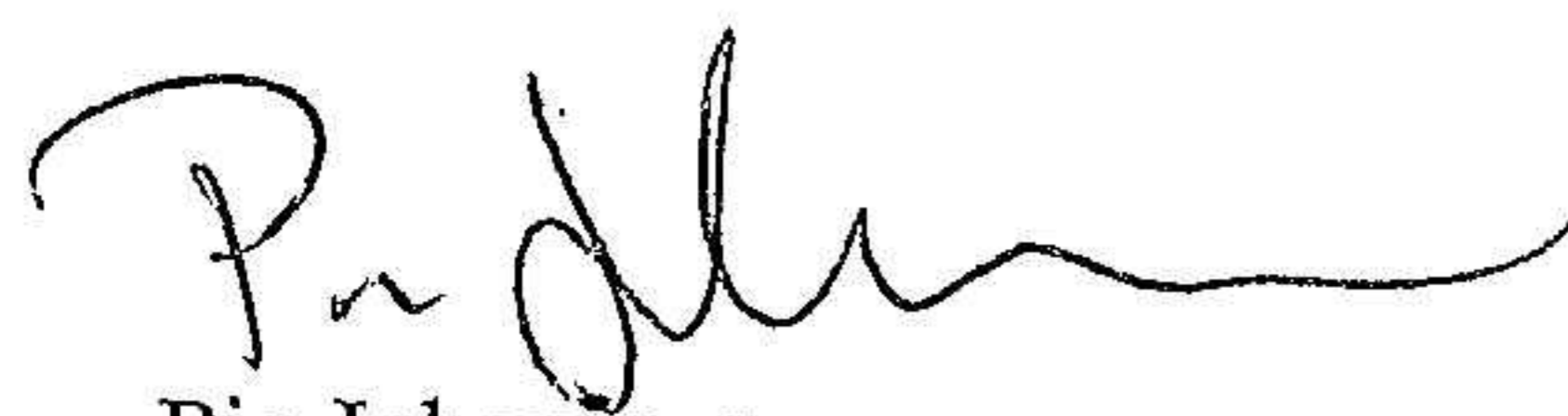
Stockholm 24 maj 2023

  
Malin Miura  
Ordförande

  
Pia-Lotta Bierhance Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Pia Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB, org.nr 559257-8941

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB enligt god revisors sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisions sed 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Bostadsrättsmäklarna i Sjöstan 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 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 trygghetssätt.

### 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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, viktiga 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 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

