

Årsredovisning

för

KNÖS Fastighetsmäkleri AB

556714-4760

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-03-01. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Ida Eriksén, Styrelseledamot
2023-03-06

Styrelsen och verkställande direktören för KNÖS Fastighetsmäklari 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

KNÖS Fastighetsmäklari AB bedriver verksamhet inom förmedling av bostäder till privatpersoner på successionsmarknaden. Under 2022 var vi den fastighetsmäklare som genomförde flest förmedlingsuppdrag på Kungsholmen i Stockholm.

År 2020 blev KNÖS en del av Widerlöv och sedan dess har bolagsgruppen fortsatt att växa och innefattar nu verksamhet på följande orter:

Stockholms innerstad, 2 kontor
Bromma, 2 kontor under varumärket Fjelknors
Nacka, 1 kontor
Uppsala, 1 kontor
Västerås, 1 kontor

Totalt sysselsätter Widerlövgruppen ca 120 medarbetare och omsatte ca 114 mkr år 2022.

Varje dag går vi Widerlövere till arbetet med målet att hjälpa våra kunder att uppnå sina bostadsdrömmar. Det är vårt högre syfte, vårt Why.

Vi är mäklariet som vill bidra till en bättre värld, och det gör vi bland annat genom ett aktivt CSR-arbete. Men också genom att vi är engagerade och ansvarsfulla i alla våra relationer, både internt, gentemot våra kunder och våra medmänniskor. Vi kallar det Widerlove.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Franchise

Samarbetet med Widerlöv har under året resulterat i en strukturell omorganisation som innebär att företaget nu är en renodlad franchisetagare under Widerlöv Franchise AB.

Verksamheten

Vi ser positivt på framtiden och känner oss rustade för att ta oss an den nya marknaden. Vi har genomfört en rad förändringar för att anpassa verksamheten efter nya förutsättningar vilket kommer att generera god lönsamhet över tid.

Intäkter

Den vikande marknaden från och med det andra kvartalet har påverkat företagens intjäningsförmåga under året. Viss påverkan är också hänförlig till åtgärder vilka genomförts för att uppnå en mer homogen mäklarkår.

Kostnader

Vi verkar i en bransch som inte har några garanterade intäkter. Varje uppdrag upphandlas individuellt och i nära anslutning till genomförande. För att minska våra OH kostnader och exponering har vi under året vidtagit en rad åtgärder för att kostnadsmassan ska följa intäkterna.

Omorganisation administrationsavdelningen

Vi har genomfört omorganisation av vår administrationsavdelning och lagt ut delar av vårt servicerbjudande på extern part.

Avveckling internt callcenter

Vårt interna callcenter har avvecklats och ersatts av externa leverantörer.

Åtgärderna får full kostnadseffekt nästkommande räkenskapsår men bidrar med en positiv resultatpåverkan även innevarande år. Personalkostnaderna har, efter åtgärderna, minskat med 6% i förhållande till omsättningen.

Övriga kostnader

De fasta kostnaderna har inte kunnat påverkas på samma sätt delvis pga långa kontraktstider. Vissa kostnader har ökat av skäl som ligger utanför bolagets kontroll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 926	45 100	37 675	33 746
Resultat efter finansiella poster	47	50	186	225
Soliditet (%)	5	4	4	3

Vid beräkning av bolagets soliditet påverkas nyckeltalet negativt av den skuld för redovisningsmedel som finns per balansdagen uppgående till 6 861 tkr, då skulden inte nettoberäknas motsvarande upptagna tillgångar. Vid beräkning av årets soliditet med undantag för redovisningsmedel uppgår soliditeten till 9%.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	719 321	50 121	869 442
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		50 121	-50 121	0
Årets resultat			47 275	47 275
Belopp vid årets utgång	100 000	769 442	47 275	916 717

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	769 442
årets vinst	47 275
	816 717
disponeras så att	
i ny räkning överföres	816 717
	816 717

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		29 925 942	45 212 916
Övriga rörelseintäkter		76 634	6 450
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		30 002 576	45 219 366
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 470 035	-4 040 840
Övriga externa kostnader		-9 157 839	-11 146 557
Personalkostnader	2	-17 594 054	-29 220 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-650 184	-692 769
Övriga rörelsekostnader		0	-1 615
Summa rörelsekostnader		-29 872 112	-45 102 591
Rörelseresultat		130 464	116 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 293	-66 654
Summa finansiella poster		-83 189	-66 654
Resultat efter finansiella poster		47 275	50 121
Resultat före skatt		47 275	50 121
Årets resultat		47 275	50 121

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt
liknande rättigheter

3

202 875

289 821

Hysesrätter och liknande rättigheter

4

225 000

525 000

Summa immateriella anläggningstillgångar

427 875

814 821

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

5

488 822

634 682

Förbättringsutgifter på annans fastighet

6

123 894

191 671

Summa materiella anläggningstillgångar

612 716

826 353

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

4 245 751

2 127 251

Andra långfristiga fordringar

8

1 063 125

1 432 686

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 308 876

3 559 937

Summa anläggningstillgångar

6 349 467

5 201 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

407 033

407 478

Övriga fordringar

455 208

9 284

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

2 628 371

3 817 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

190 906

490 962

Summa kortfristiga fordringar

3 681 518

4 724 825

Kassa och bank

Kassa och bank

391

1 071 691

Redovisningsmedel

6 860 700

11 241 200

Summa kassa och bank

6 861 091

12 312 891

Summa omsättningstillgångar

10 542 609

17 037 716

SUMMA TILLGÅNGAR

16 892 076

22 238 827

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

769 442

719 321

Årets resultat

47 275

50 121

Summa fritt eget kapital

816 717

769 442

Summa eget kapital

916 717

869 442

Långfristiga skulder

Övriga skulder

1 780 000

0

Summa långfristiga skulder

1 780 000

0

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

9

1 705 895

0

Leverantörsskulder

578 551

1 627 807

Skatteskulder

56 357

126 426

Övriga skulder

9 907 716

15 937 905

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 946 840

3 677 247

Summa kortfristiga skulder

14 195 359

21 369 385

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 892 076

22 238 827

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 år
Hysesrätter och liknande rättigheter	5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	23	29

Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	434 732	434 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 732	434 732
Ingående avskrivningar	-144 911	-57 965
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-86 947	-86 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 858	-144 911
Utgående redovisat värde	202 874	289 821

Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-975 000	-675 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 275 000	-975 000
Utgående redovisat värde	225 000	525 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 422 090	1 146 473
Inköp	49 600	275 617
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 690	1 422 090
Ingående avskrivningar	-787 408	-551 781
Årets avskrivningar	-195 460	-235 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-982 868	-787 408
Utgående redovisat värde	488 822	634 682

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 610 808	1 531 185
Inköp	0	79 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610 808	1 610 808
Ingående avskrivningar	-1 419 137	-1 348 941
Årets avskrivningar	-67 777	-70 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 486 914	-1 419 137
Utgående redovisat värde	123 894	191 671

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 127 251	1 127 251
Tillkommande fordringar	4 286 000	1 000 000
Avgående fordringar	-2 167 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 245 751	2 127 251
Utgående redovisat värde	4 245 751	2 127 251

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 432 686	965 448
Tillkommande fordringar	556 876	1 062 750
Avgående fordringar	-926 437	-595 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 063 125	1 432 686
Utgående redovisat värde	1 063 125	1 432 686

Not 9 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 705 895	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2023-03-01

Ida Eriksén
Ida Eriksén
Verkställande direktör

Peter Eriksén
Peter Eriksén

Patrik Lundberg
Patrik Lundberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-01

Peter Johansson
Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KNÖS Fastighetsmäkleri AB
Org.nr 556714-4760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KNÖS Fastighetsmäkleri AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KNÖS Fastighetsmäkleri ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till KNÖS Fastighetsmäkleri AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KNÖS Fastighetsmäklari AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KNÖS Fastighetsmäklari AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2023-03-01

Peter Johansson

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

KNÖS Fastighetsmäklari AB, Org.nr 556714-4760