

Årsredovisning för

Mäklarsamfundet Service i Sverige AB

556116-9813

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad tf verkställande direktör i Mäklarsamfundet Service i Sverige AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-05-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2023- 05-04



Björn Wellhagen
Tf Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mäklarsamfundet Service i Sverige AB, 556116-9813, med säte i Solna Stad, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

Mäklarsamfundet Service i Sverige AB är ett helägt dotterbolag till Sveriges Fastighetsmäklarsamfund (org.nr: 802004-7240), med säte i Solna stad, Stockholms län.

Ordinarie årsstämma avhölls den 28 april 2022 på Fastighetsbyråns kontor i Stockholm, varvid årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören för det gångna verksamhetsåret. Extra årsstämma hölls den 19 maj 2022 på Ellery Beach House, Lidingö, för att anpassa och justera styrelsens sammansättning i anledning av styrelseförändringar i föreningen. Bolagets styrelse har haft sex (6) möten, varav fem (5) livemöten och ett (1) var webbmöte. Två (2) konstituerande styrelsemöten har också hållits. Arvode till styrelsen har inte utgått.

Bolagets verksamhet består av att erbjuda servicetjänster till fastighetsmäklare. Bolagets verksamhet syftar till att stärka och att förtydliga fastighetsmäklarens roll, i enlighet med bolagets mål att skapa en attraktivare bild av fastighetsmäklaren och branschen.

Mäklarsamfundet Service i Sverige AB säljer servicetjänster och produkter så som utbildning, juridisk rådgivning, branschlitteratur, information och nyhetsbrev till landets fastighetsmäklare samt utför tjänster för föreningen Sveriges Fastighetsmäklarsamfund och påverkansarbete/lobby.

Serviceersättningar faktureras från bolaget till samtliga medlemmar i Mäklarsamfundet som bekostar delar av verksamheten. Under året har verksamheten bedrivits inom två avdelningar, Avdelningen för Juridik och Kundvägledning och Avdelningen för kommunikation och medlemservice där kommunikation, analys, påverkan, utbildning och medlemshantering ingår.

Medlemsutveckling

Antalet ledamöter ökade under verksamhetsåret 2022 och historiskt sett har vi aldrig haft så många registrerade mäklare. Per den 31/12-2022 uppnådde FMI hela 7427 st mäklare. Hos FMI avregistrerade sig 673 st och 948 st ansökte om registrering. Hos oss på Mäklarsamfundet gjorde 774 ledamöter utträde under 2022 men 1 009 st fastighetsmäklare sökte medlemskap. Antalet registrerade fastighetsmäklare var per den 31 december 2022 7 427 st varav Mäklarsamfundet hade 87,01 procent (6 462 st) anslutna vid verksamhetsårets utgång. Medlemskåren växer sakta men säkert och anslutningsgraden är nu den högsta någonsin historiskt sett. Utmaningen handlar om att möta de krav som medlemmarna och branschen formulerar som morgondagens medlemsnytta. Framtidsutsikterna för bolaget ser goda ut med en stabil utveckling, de flesta söker sig till oss. Den 1 januari 2023 var totalt 6 808 personer anslutna till Mäklarsamfundet. Av dessa var 6 095 fullvärdiga ledamöter i Mäklarsamfundet. Antalet aspiranter var 225, antalet mäklarassistenter 103 och 439 var passiva ledamöter. Antalet anslutna kontor var 1 951 st.

Avdelningen för Juridik och Kundvägledning

Juridik är en egen resultatenheter inom bolaget som i huvudsak drivs på kommersiella grunder med både extern och viss intern fakturering. Målsättningen för den juridiska verksamheten är att kunna tillhandahålla en unik spetskompetens för att möta det behov av juridiskt biträde och rådgivning som fastighetsmäklarna och deras företag har.

Juristerna lämnar löpande juridisk rådgivning till medlemmarna per telefon och e-post och anlitas regelmässigt som föreläsare inom ramen för utbildningsverksamheten. Juridisk bedömning och biträde som uppdragstagare inom ramen för ingånget avtal om outsourcing av skaderegleringstjänster vid säljares eller köparens krav på skadestånd mot mäklaren samt biträde i provisionstvister utgör en betydelsefull del av den kommersiella verksamheten. Juristerna anlitas också som ombud i allmän domstol och förekommande prövningsnämnder samt i ärenden hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) och dess överinstanser. Juristerna tillhandahåller de juridiska

2023061628676

texterna till de avtalshandlingar och andra dokument som används i mäklarnas dagliga verksamhet samt säkerställer att dokumentfloran löpande underhålls och uppdateras allt i enlighet med ingångna licensavtal med ett flertal leverantörer av s.k. mäklarsystem. Juristerna anlitas frekvent som föreläsare på de utbildningar som arrangeras av bolagets utbildningsverksamhet.

Efter pandemiåren 2020 och 2021 har vi sett en väd som får betraktas som en mer normal tillvaro såväl för fastighetsmäklarna och deras kunder som för mäklarsamfundets jurister och kundvägledare, åtminstone ifråga om en återgång till fysiska möten och arbete från kontoret. Under året har juristerna deltagit vid fysiska möten ute hos Mäklarsamfundets kretsar samt också återupptagit verksamheten med att hålla fysiska utbildningar. Det kan dock konstateras att det alljämt finns en efterfrågan på digitala utbildningar.

I verksamheten, liksom i övriga delar av samhället, har det märkts en påverkan av omvärldsfaktorer som kriget i Ukraina, den höga inflationen och höjda räntor. Vi har sett ett stort antal frågor till såväl jurister som kundvägledare rörande förändrade ekonomiska förutsättningar och en ökad oro inför framtida förhållanden på bostadsmarknaden.

Under året fortsatte arbetet med den nyligen instiftade riskbedömningstjänsten och vid årets slut hade hela 511 riskbedömningar upprättats och levererats och 373 fastighetsmäklarföretag erhållit den kompletta tjänsten inklusive en timmes workshop med en av Mäklarsamfundets jurister.

2022 har även fört med sig några personalförändringar. Två jurister sade under året upp sina anställningar och rekrytering av två ersättare har gjorts och från och med den 2 januari var juristavdelningen fulltalig. Därutöver har en av juristerna gått på föräldraledighet och ersatts med en vikarie.

Kundvägledning (KV)

Kundvägledningens uppdrag är att tydliggöra fastighetsmäklarens roll och därmed skapa en positiv bild hos den allmänna opinionen och särskilt för bostadskonsumenter.

Bostadskonsumentens frågor om fastighetsmäklartjänsten och bostadsaffären besvaras muntligen per telefon. Funktionen har under året bemannats av två personer, en heltidstjänst och en deltidstjänst om 90 %.

Ett mycket uppskattat inslag har fortsatt varit de kortare informationsfilmer, kallade Konsumentkollen, som publiceras via hemsida och sociala medier.

Möjligheten att vända sig till KV som ett opartiskt bollplank vid enskilda tvister är fortsatt efterfrågad och är mycket uppskattat. Antalet samtal till KV har fortsatt legat på en hög nivå. Statistiken visar att frågor om fel och brister i bostaden i likhet med tidigare år är mest frekventa, följt av avtalsfrågor och mäklarens ansvar. Som nämnts ovan har antalet frågor om förändrade ekonomiska förutsättningar ökat under året.

Under perioden har kundvägledarna genomfört föreläsningar på de högskolor som erbjuder fastighetsmäklarprogrammet och de anordnare som erbjuder uppdragsutbildningar. En av kundvägledarna är också föreläsare vid Mäklarsamfundets assistentutbildning i ämnena Byggnadsteknik/Fastighetsvärdering samt i Förmedlingsprocessen där återkoppling sker till yrkesverksamma och blivande mäklarassistenter.

Remissyttranden och myndighetskontakter m.m.

Bolagets branschjuridiska del besvarar som huvudregel inkomna remisser och avger yttranden i frågor som bedöms som angelägna för fastighetsmäklarens verksamhet och för att stärka och förtydliga fastighetsmäklarens roll. Under verksamhetsåret har fyra remissyttranden avgivits, två till Fastighetsmäklarinspektionen rörande myndighetens föreskrifter och två till Finansdepartementet, dels rörande förslaget till nya allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden dels rörande förslaget att införa ett bostadsrättsregister. Samtliga yttranden finns publicerade på Mäklarsamfundets hemsida.

Avdelningen kommunikation och medlemsservice

Avdelningen ansvarar för externa och medlemsinterna kommunikationsfrågor (inklusive medierelationer och public affairs), analys- och rapportproduktion, medlemsservice i form av hantering

2023061628678

av medlemskap, ansökningar och utträden, Mäklarsamfundets utbildningserbjudande samt Mäklarsamfundets kommersiella samarbetspartners. Medlemsansvarig och utbildningsansvarig ansvarar också för information till och rekrytering av studentmedlemmar (aspiranter) samt samarbeten med landets olika lärosäten och kontakter med Mäklarsamfundets geografiska kretsar. Avdelningen består av åtta medarbetare. Avdelningen leds av Analys- och Kommunikationschefen. Som framgår ovan är avdelningens verksamhetsområde brett och till viss del inbördes väsensskilt. Mäklarsamfundets externa kommunikationsarbete bedrivs huvudsakligen genom publicitet och påverkan. Med rapporter, utredningar och analyser som grund identifierar vi problem på bostadsmarknaden och brister i bostadspolitiken samt föreslår åtgärder. Vi analyserar löpande marknadsutvecklingen och kommenterar densamma i media. Vi bedriver också ett strukturerat direktpåverkansarbete, primärt genom möten och kontakter med beslutsfattare inom politik och förvaltning.

Mäklarsamfundet erbjuder fortbildning och vidareutbildning till fastighetsmäklare, primärt till Mäklarsamfundets egna medlemmar, men även till ej anslutna fastighetsmäklare och andra intresserade, samt att utbilda kvalificerade fastighetsmäklarassistenter. Sedan pandemin har utbildningarna så gott som uteslutande bedrivits digitalt. Utbildningserbjudandet, och särskilt då assistentutbildningen bidrar med relativt stora intäkter till servicebolaget.

Utbildningsansvarig, medlemsansvarig och marknadsansvarig ansvarar för information till och rekrytering av studenter samt samarbeten med landets olika lärosäten. Under räkenskapsåret har Mäklarsamfundet deltagit vid de större lärosätenas studentträffar på de lärosäten där fastighetsmäklare utbildas för att informera om Mäklarsamfundets verksamhet och värva aspirantmedlemmar.

Marknadsansvarig ansvarar för att värva, förvalta och utveckla kommersiella samarbetspartners till Mäklarsamfundet med intresse av att nå medlemmarna. Mäklarsamfundet erbjuder två nivåer (premiumpaket och kombokit) av samarbete där varje nivå motsvarar en viss grad av exponering i våra kanaler, till exempel nyhetsbrev, LinkedIn och andra SoMe-kanaler.

I övrigt arbetar medarbetarna på avdelningen med medlemsadministration, innehåll till kommunikationskanalerna och samhällsfrågor, analys och påverkan. Administrativa arbetsuppgifter består i hantering av kundregister och administration av Mäklarsamfundets kollektiva ansvarsförsäkring och med kommunikation och information i för medlemmarna viktiga frågor. Vidare sker dagligen kontakter med myndigheter och departement samt med Fastighetsmäklarinspektionen beträffande registrering och tillsynsärenden. De lokala föreningarna - Mäklarsamfundets sex kretsar, får stöd i det lokala arbetet. Kontinuerligt pågår anpassning av service och administration för att möta de förändringar som sker inom mäklarkåren. Arbetet utgår ifrån att Mäklarsamfundet ska samla hela branschen, det vill säga den enskilde mäklaren, kontorsägaren/franchisetagaren och varumärkesägaren samt fastighetsmäklarassistenten. Under 2022 fick tillsattes en ny tjänst som videoproducent på avdelningen.

Rapporter och analyser

Inom ramen för verksamheten ligger också Mäklarsamfundets rapporter och analyser kopplade till bostadsmarknaden och fastighetsmäklarbranschen. Rapporterna och analyserna ska vara en plattform för opinionsbildning och ett stöd i våra samhällskontakter. Vi tar fram och kommunicerar cirka 10 rapporter ett vanligt verksamhetsår.

Branschrapporten Fastighetsmäklare - Fakta och nyckeltal, som uppdateras och ges ut årligen sedan 2012, samlar aktuella fakta, information och nyckeltal för att öka kunskapen och förståelsen för fastighetsmäklare och branschen samt möta det intresse som finns. Rapporten används flitigt i kontakter med media och beslutsfattare men är också väldigt efterfrågad av studenter på fastighetsmäklarprogrammen.

Aktiviteter i media

Sammantaget ger Mäklarsamfundets rapporter och analyser i kombination med övriga aktiviteter, kommentarer och remissvar bred uppmärksamhet i media i hela landet. Mäklarsamfundet har byggt en stabil plattform och företrädare för Mäklarsamfundet får ofta medverka som kommentatorer i tidningar, radio och TV. Vid proaktivt arbete tas initiativ till debatt i frågor som är angelägna för att stärka och förtydliga fastighetsmäklarens roll och för att skapa opinion för ökad rörlighet.

Publiciteten mäts och utvärderas halvårsvis. Säsongsmonstret för medieanalysen för perioden 1 juli - 31 december innehåller trendmässigt färre artiklar, inslag och införanden än första halvåret, mycket på grund av sommarmånadernas relativa stiltje. I den aktuella medieanalysen ser vi därför en liten minskning i antalet artiklar jämfört med första halvåret 2022, men istället ökar antalet lästillfällen till 54,6 miljoner (från 50,8 m) vilket beror på en ökad närvaro i räckviddsstarka källor som TT. Det är fortsatt bostadspriser och marknadsrörelser som är de mest omskrivna ämnena, men branschfrågor klättrar upp som tredje största ämne, mycket på grund av uppmärksamhet kring vår årliga branschrapport. Den proaktiva publiciteten når en andel om 18%, en ökning med tre procentenheter. I 80% av artiklarna förekommer en talesperson, vilket ger oss bättre möjligheter att påverka mediebilderna med rätt budskap.

Seminarium i Almedalen och andra arrangemang/medlemsaktiviteter

2022 genomfördes en lyckad Almedalsvecka som innehöll bland mycket annat en stor bostadspolitisk debatt med ledare för riksdagspartiernas ungdomsförbund, rundabordsamtal med fastighetsmäklare och bostadspolitiska talespersoner från riksdagspartierna samt en rad möten för nätverk och påverkan.

Webbplats

Webbplatsen www.maklarsamfundet.se sköts av bolagets egen personal som också producerar innehållet. Webbplatsen är Mäklarsamfundets främsta portal mot omvärlden. Under 2022 hade vi 565 698 unika sidvisningar på hemsidan. Det är en liten minskning (fyra procent) jämfört med föregående år.

Övriga digitala kanaler

Under året har vi fortsatt öka vår räckvidd, frekvens och engagemang i våra sociala kanaler. På Facebook har vi 2614 följare. På Instagram har vi 2109 följare. På Twitter har vi 995 följare. På LinkedIn har vi 1986 följare, en ökning med drygt 72 procent följare jämfört med 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Jonas Rosén anställdes som ny VD och tillträdde tjänsten den 1 juni 2022.

2022 blev året då vi återgår till det "nya normala" efter pandemin.

Ekonomisk översikt

Bolagets huvudintäkter utgörs av serviceersättningar som fakturerats med stöd av Mäklarsamfundets stadgar, utbildningsintäkter och intäkter från juridisk rådgivning och biträden. Efterfrågan på bolagets juridiktjänster är fortsatt stark och utfallet av juridiskt biträde har varit högre än föregående period. Även antalet nyinkomna ärenden på årsbasis har ökat vid en jämförelse med föregående år. Det är dock värt att notera att det vid en uppdelning på ärendetyp framgår att detta inte gäller alla typer av ärenden, då antalet biträden i tillsynsärenden, tvärtom minskat.

I fråga om telefonrådgivningen ligger såväl intäkterna som antalet samtal på samma nivå som föregående år.

Den debiteringsfria rådgivningen såväl som den löpande information som lämnas på Mäklarsamfundets hemsida och i form av regelbundet återkommande artiklar i nyhetsbrevet Fastighetsmäklaren samt i inslag i podd och på sociala medier, bekostas inom ramen för serviceersättningen. Detsamma gäller koncernjuristens och chefsjuristens arbete med de branschjuridiska frågorna och deltagande i branschöverskridande samarbeten samt juristernas arbete med att producera och underhålla de formulär och blanketter som tillhandahålls via datamedium hos olika samarbetspartners.

Förväntad framtida utveckling

Vi arbetar vidare med extern kommunikation och påverkan enligt styrdokument för extern kommunikation och public affairs. Arbetet planeras och utvärderas på både års- och kvartalsbasis.

Strategiarbetet

Sedan en följd av år står ökad medlemsnytta nu och i framtiden i fokus. Dels utökad konsumentrådgivning samt satsningar på extern kommunikation och påverkansarbete. Strategiarbetet revideras kontinuerligt och samlas under följande teman, ta kontroll över mäklarens egen marknad, öka rörligheten, förbättra anseendet samt hållbara anställningsförhållanden.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Total omsättning	37 874 911	40 710 753	39 862 586	31 816 791	30 232 727
Årets Resultat	520 845	697 731	-66 918	-87 317	-196 020
Eget kapital	8 620 378	8 099 533	7 401 802	7 468 720	7 556 037
Balansomslutning	28 069 740	28 883 814	23 231 530	32 420 895	20 510 450
Avkastning på eget kapital	11%	10%	-2,1%	42,9%	-9%
Soliditet	33,2%	30%	34,3%	24,8%	39,6%

Definitioner: se not 1

Förändring av Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Ingående balans 2021-01-01	500 000	1 000 000	5 968 720	-66 918	7 401 802
Överföring resultat föregående år			-66 918	66 918	-
Årets resultat			-	697 731	697 731
Utgående balans 2021-12-31	500 000	1 000 000	5 901 802	697 731	8 099 533
Ingående balans 2022-01-01	500 000	1 000 000	5 901 802	697 731	8 099 533
Överföring resultat föregående år			697 731	-697 731	-
Årets resultat			-	520 845	520 845
Utgående balans 2022-12-31	500 000	1 000 000	6 599 533	520 845	8 620 378

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	6 599 533
Årets resultat	520 845
Totalt	7 120 378
Balanseras i ny räkning	7 120 378
Summa	7 120 378

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		36 732 289	39 761 919
Övriga rörelseintäkter		1 142 621	948 834
		<u>37 874 910</u>	<u>40 710 753</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-3 365 085	-2 227 512
Övriga externa kostnader		-13 896 382	-18 588 657
Personalkostnader	3	-19 438 638	-18 835 777
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-197 255	-173 405
		<u>977 550</u>	<u>885 402</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 497	3 500
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 749	-209
		<u>993 298</u>	<u>888 693</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	5	-291 998	7 549
		<u>701 300</u>	<u>896 242</u>
Resultat före skatt			
Uppskjuten skatt		-180 455	-198 511
		<u>520 845</u>	<u>697 731</u>
Årets resultat			

2023061628682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	4	655 282	159 262
		<u>655 282</u>	<u>159 262</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	6 250 000	6 250 000
Uppskjuten skattefordran	6	23 773	23 773
		<u>6 273 773</u>	<u>6 273 773</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 929 055</u>	<u>6 433 035</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 546 696	2 677 295
Fordringar hos koncernföretag		2 576 953	95 890
Aktuell skattefordran		957 223	939 167
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		3 796 318	2 711 695
Övriga fordringar		1 895 925	1 570 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 912 966	5 894 562
		<u>17 686 081</u>	<u>13 888 687</u>
Likvida medel		3 454 572	8 562 092
Redovisningsmedel		32	-
Summa omsättningstillgångar		<u>21 140 685</u>	<u>22 450 779</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 069 740</u>	<u>28 883 814</u>

2023061628683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 599 533	5 901 802
Årets resultat		520 845	697 731
		<u>7 120 378</u>	<u>6 599 533</u>
Summa eget kapital		<u>8 620 378</u>	<u>8 099 533</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 017 318	725 320
		<u>1 017 318</u>	<u>725 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 265 035	6 630 214
Skulder till koncernföretag		9 862 441	9 798 108
Övriga kortfristiga skulder		1 110 352	1 154 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 194 216	2 476 546
		<u>18 432 044</u>	<u>20 058 961</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 069 740</u>	<u>28 883 814</u>

2023061628684

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Tjänster

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar:

Anläggningstillgångar avskrivnings % per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Inventarier, verktyg och installationer 20%

Skatt

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

Pensioner

Koncernen har inga andra pensionsavtal än avtalspension. Pensionskostnaderna är de som redovisas i resultaträkningen.

2023061628686

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har inte ingått accept beträffande några förmånsbestämda planer.

Bedömningar och uppskattningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Framtida händelser och förändringar av verksamhetsparametrar kan göra det nödvändigt att ändra uppskattningar och antaganden vilket kan påverka värden i framtiden. Inga väsentliga bedömningar har skett i bokslutet 2022.

Definition av nyckeltal**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Rörelsens intäkter**Fördelning av nettointäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Totala intäkter	37 874 911	40 710 753

Av totala intäkter avser:

Försäljning till koncernbolag	3 006 403	2 427 143
Försäljning övriga	34 868 508	38 283 610
Summa	37 874 911	40 710 753

Not 3 Anställda och personalkostnader**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda	25	20
------------------------	----	----

VD

Löner och andra ersättningar:	356 761	513 423
Pensionskostnader	75 411	241 111
Övriga sociala kostnader	130 647	216 361
Summa	562 819	970 895

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	11 637 906	10 985 593
Pensionskostnader	1 927 114	2 020 564
Sociala kostnader	4 241 557	4 013 076
Övriga personalkostnader	1 069 242	845 649
Summa	18 875 819	17 864 882

Totala personalkostnader	19 438 638	18 835 777
---------------------------------	-------------------	-------------------

2023061628687

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	867 040	867 040
-Nyanskaffningar	693 275	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<u>1 560 315</u>	<u>867 040</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-707 778	-534 373
-Årets avskrivning	-197 255	-173 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-905 033</u>	<u>-707 778</u>
Utgående planenligt restvärde	655 282	159 262

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Periodiseringsfond, årets återföring	-	322 249
Periodiseringsfond årets	-291 998	-314 700
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-
Summa	-291 998	7 549

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 273 773	6 310 349
-Tillkommande fordringar	-	-
-Reglerade fordringar	-	-36 576
	<u>6 273 773</u>	<u>6 273 773</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 273 773	6 273 773

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands krig i Ukraina, en hög inflation, ökande räntor samt högre elpriser har satt tydliga spår i samhällsekonomin såväl som i hushållsekonomin. Så länge dessa faktorer inte ändras kan trenden med färre antalet bostadsaffärer och förlängd genomförandetid av affärerna kvarstå.

Från den 1 januari 2023 gäller att fastighetsmäklare ska redovisa nettoskuldsättningen för varje lägenhet i objektsbeskrivningen. Förvaltarna och föreningarna redovisar ibland flera andelstal vilket lett till svårighet för fastighetsmäklarna att redovisa korrekta fakta. Mäklarsamfundet har, med beaktande av hur FMI:s tillsynsverksamhet sköts, rekommenderat våra medlemmar att inte redovisa osäkra fakta för att inte bli föremål för disciplinära åtgärder från myndigheten. Vi för nu en diskussion med FMI kring hur lagen ska följas utan att risk för disciplinära åtgärder ska uppstå.

Björn Wellhagen förordnades till tf vd den 8 mars 2023 tills en ny rekrytering är på plats.

Underskrifter

Solna 2023-

Anders Edmark
Styrelseordförande

Björn Wellhagen
Tf Verkställande direktör

Håkan Hellström

Johan Engström

Catarina Löfberg

Saki Carapanos

Jesper Litén

Catarina Lager Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

2023061628689

Saki Carapanos

Saki Carapanos
E-mail: saki.carapanos@sodermaklarna.se
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 16:24 CEST

Catharina Lager Sundberg

Catharina Lager Sundberg
E-mail: catharina@karlssonuddare.se
Role: Fastighetsmäklare/VD
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 16:25 CEST

Björn Wellhagen

Björn Wellhagen
E-mail: bjorn.wellhagen@maklarsamfundet.se
Role: Tf. Vd, Mäklarsamfundet
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 16:33 CEST

Johan Engström

Johan Engström
E-mail: johan.engstrom@fastighetsbyran.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 17:38 CEST

Catarina Löfberg

Catarina Löfberg
E-mail: catarina.lofberg@maklarhuset.se
Role: Fastighetsmäklare
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 18:17 CEST

Håkan Hellström

Håkan Hellström
E-mail: hakan.hellstrom@svenskkfast.se
Role: Ordf/Franchisetagare
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 21:59 CEST

Anders Edmark

Anders Edmark
E-mail: anders.edmark@maklarhuset-ornskoldsvik.se
Role: VD/Styrelseordförande
Verified by Mobile BankID
2023-05-03 22:04 CEST

Jesper Litén

Jesper Litén
E-mail: jesper@varderingsdata.se
Verified by Mobile BankID
2023-05-04 00:53 CEST

Malin Nilsson

Malin Nilsson
E-mail: malin.nilsson@bdo.se
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-05-04 14:03 CEST

2023061628690

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mäklarsamfundet Service i Sverige AB
Org.nr. 556116-9813

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mäklarsamfundet Service i Sverige AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mäklarsamfundet Service i Sverige 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.

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 Mäklarsamfundet Service i Sverige 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 revisionsmed 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 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 Mäklarsamfundet Service i Sverige 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 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 Mäklarsamfundet Service i Sverige 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 enligt digital signatur

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor

2023061628693



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.05.2023 14:02
SENT BY OWNER:
Pernilla Siverot • 04.05.2023 10:24
DOCUMENT ID:
B1IACokbNn
ENVELOPE ID:
SJnpok-En-B1IACokbNn

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Service 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	COMPLETED	METHOD	DETAILS
1. Malin Kristina Nilsson malin.nilsson@bdo.se	Signed	04.05.2023 14:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)
	Authenticated	04.05.2023 13:40	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

