

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbyrån Vänern AB**  
556674-7662

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.  
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:**

Kristoffer Kullberg, Styrelseledamot  
2026-04-30

Styrelsen för Fastighetsbyrån Väner AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 ägs till 100 % av Kompetensbyrån Väner AB, org.nr 556899-4379, med säte i Karlstad.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	42 842	40 082	34 495	38 895
Resultat efter finansiella poster	6 692	6 085	3 908	4 186
Soliditet (%)	5	5	5	4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	137 000	976 130	3 204	1 116 334
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 204	-3 204	0
Årets resultat			6 194	6 194
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 000</b>	<b>979 334</b>	<b>6 194</b>	<b>1 122 528</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	979 334
årets vinst	6 194
	<b>985 528</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	985 528
	<b>985 528</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		42 842 153	40 082 348
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>42 842 153</b>	<b>40 082 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-7 258 011	-6 892 936
Övriga externa kostnader		-7 646 283	-7 340 364
Personalkostnader	2	-21 387 510	-19 767 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 129	-49 483
Övriga rörelsekostnader		-15	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 329 948</b>	<b>-34 050 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 512 205</b>	<b>6 032 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189 023	141 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 342	-87 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>179 681</b>	<b>53 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 691 886</b>	<b>6 085 455</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-6 260 000	-5 940 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 260 000</b>	<b>-5 940 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>431 886</b>	<b>145 455</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-425 692	-142 251
<b>Årets resultat</b>		<b>6 194</b>	<b>3 204</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	120 030	158 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 030</b>	<b>158 159</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	7 686 916	6 509 670
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 686 916</b>	<b>6 509 670</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 806 946</b>	<b>6 667 829</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 864 427	2 019 669
Övriga fordringar		29 560	29 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 076 735	1 393 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 970 722</b>	<b>3 442 324</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 570 771	5 654 066
Redovisningsmedel		6 841 470	5 644 765
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 412 241</b>	<b>11 298 831</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 382 963</b>	<b>14 741 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 189 909</b>	<b>21 408 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		137 000	137 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 000</b>	<b>137 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		979 334	976 130
Årets resultat		6 194	3 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>985 528</b>	<b>979 334</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 122 528</b>	<b>1 116 334</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		7 686 916	6 509 670
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 686 916</b>	<b>6 509 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 180 496	2 388 957
Skulder till koncernföretag		1 916 494	2 290 000
Skatteskulder		395 535	65 363
Övriga skulder		8 436 088	7 681 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 451 852	1 357 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 380 465</b>	<b>13 782 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 189 909</b>	<b>21 408 984</b>

## 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.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	27	26

### Not 3 Goodwill

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 591 000	1 591 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 591 000</b>	<b>1 591 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 591 000	-1 591 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 591 000</b>	<b>-1 591 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 002 362	837 326
Inköp	0	165 036
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 002 362</b>	<b>1 002 362</b>
Ingående avskrivningar	-844 203	-794 720
Årets avskrivningar	-38 129	-49 483
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-882 332</b>	<b>-844 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 030</b>	<b>158 159</b>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 509 670	6 390 643
Tillkommande fordringar	1 177 246	410 551
Avgående fordringar	0	-291 524
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 686 916</b>	<b>6 509 670</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 686 916</b>	<b>6 509 670</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Kapitalförsäkringar	7 686 916	6 509 670
	<b>7 686 916</b>	<b>6 509 670</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Karlstad

*Kristoffer Kullberg*  
Kristoffer Kullberg  
Ordförande  
2026-04-29

*André Byström*  
André Byström  
2026-04-29

*Fredrik Jäfverström*  
Fredrik Jäfverström  
2026-04-29

*Jonas Wahlberg Björk*  
Jonas Wahlberg Björk  
Verkställande Direktör  
2026-04-29

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29

*Anders Eliasson*  
Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Fastighetsbyrån Väner AB, org.nr 556674-7662

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbyrån Väner AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbyrån Väner ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Fastighetsbyrån Väner 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# 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 Fastighetsbyrån Väner AB för år 2025 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 Fastighetsbyrån Väner 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad  
2026-04-29

*Anders Eliasson*  
Anders Eliasson  
Auktoriserad revisor