

# Årsredovisning

för

## Nacka Fastighetsmäkleri AB

556786-3450

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-03-17.

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:

Annika Tottie, Styrelseledamot

2023-03-20

Styrelsen för Nacka 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

Nacka Fastighetsmäklari AB tillhandahåller förmedlingstjänster avseende villor, bostadsrätter, fritidsfastigheter och tomter. Bolaget är franchisetagare till Bjurfors Stockholm AB, Org nr 556652-5670, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 772	27 876	16 098	14 276
Resultat efter finansiella poster	2 955	10 800	4 212	3 476
Soliditet (%)	69,0	53,7	41,5	38,4

Bolagets omsättning har minskat med ca 40 % jämfört med 2021. Bostadsmarknaden har under 2022 präglats av svag efterfrågan, stort utbud, få affärer och sjunkande priser. Osäkerheten på marknaden är fortsatt påtaglig och räntehöjningar och höga energipriser dämpar efterfrågan

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	851 249	6 565 494	7 516 743
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning		6 565 494	-6 565 494	0
Årets resultat			1 387 454	1 387 454
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 416 743</b>	<b>1 387 454</b>	<b>5 904 197</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 416 743
årets vinst	1 387 454
	<b>5 804 197</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 804 197
	<b>5 804 197</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		16 771 742	27 876 399
Övriga rörelseintäkter		52 101	5 196
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 823 843</b>	<b>27 881 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 660 342	-10 337 555
Personalkostnader	2	-6 341 962	-6 728 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 356	-15 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 016 660</b>	<b>-17 081 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 807 183</b>	<b>10 800 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 704	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-863 224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 199	-28
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-851 719</b>	<b>-28</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 955 464</b>	<b>10 799 972</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-950 000	-2 500 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-950 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 005 464</b>	<b>8 299 972</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-618 010	-1 734 478
<b>Årets resultat</b>		<b>1 387 454</b>	<b>6 565 494</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	33 884	48 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 884</b>	<b>48 240</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 314 553	1 863 431
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 314 553</b>	<b>1 863 431</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 348 437</b>	<b>1 911 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		535 052	685 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>535 132</b>	<b>685 459</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		9 685 654	10 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 685 654</b>	<b>10 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		520 925	1 973 903
Redovisningsmedel		470 000	4 448 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>990 925</b>	<b>6 422 327</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 211 711</b>	<b>17 107 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 560 148</b>	<b>19 019 457</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 416 743	851 249
Årets resultat		1 387 454	6 565 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 804 197</b>	<b>7 416 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 904 197</b>	<b>7 516 743</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 340 000	3 390 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 340 000</b>	<b>3 390 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		225 330	139 532
Skatteskulder		796 019	1 378 959
Övriga skulder	4	1 802 337	5 300 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 265	1 293 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 315 951</b>	<b>8 112 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 560 148</b>	<b>19 019 457</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning (eget förvar)	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	9	9

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	314 435	278 701
Inköp		35 734
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 435</b>	<b>314 435</b>
Ingående avskrivningar	-266 195	-250 637
Årets avskrivningar	-14 356	-15 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-280 551</b>	<b>-266 195</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 884</b>	<b>48 240</b>

**Not 4 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Redovisningsmedel ingår med	470 000	4 448 424
	<b>470 000</b>	<b>4 448 424</b>

Stockholm

*Annika Tottie*  
Annika Tottie  
Ordförande  
2023-03-15

*Maria Nilsson*  
Maria Nilsson  
  
2023-03-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17

*Robert Malmer*  
Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nacka Fastighetsmäkleri AB

Org.nr 556786-3450

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka Fastighetsmäkleri AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nacka 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nacka Fastighetsmäkleri AB enligt god revisorsred 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 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 den 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. Den 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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Nacka Fastighetsmäkleri 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nacka Fastighetsmäkleri AB enligt god revisorsred 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 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 förtlöpa 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.

### ***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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm 2023-03-17

*Robert Malmer*

---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

Nacka Fastighetsmäklari AB, Org.nr 556786-3450