

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

för

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

556693-8865

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämma den 1 mars 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 12 juni 2023



Marcus Svanberg

2073061421814

Årsredovisning 2022

Årsredovisning för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Org nr 556693-8865, räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	s. 4-5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7-8
Förändring eget kapital	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11-19
Affärsledning och styrelse	s. 20
Underskrifter	s. 21
Revisionsberättelse	s. 22-23



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB (LFF AB) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av samtliga 23 länsförsäkringsbolag. Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Bank AB. I enlighet med uppdragsavtalet med länsförsäkringsbolagen tillhandahåller bolaget, inom fastighetsmäklarområdet, service och support till franchisegivare (länsförsäkringsbolag) och franchisetagare (enskilda bobutiker). Detta innefattar bland annat HR- och affärsstöd, juridisk support, utbildning, IT-tjänster, samt service- och marknadsföringstjänster.

LFF AB ansvarar också för att utveckla och säkerställa kvaliteten i det gemensamma konceptet. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings vision är "Trygga bostadsaffärer genom livet." Foretaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning

Under året har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling fortsatt stärka sin position på marknaden genom fokus på försäljning och kundnöjdhet. Per den 31 december 2022 drivs 187 bobutiker av franchisetagare under Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings varumärke.



Sveriges nöjdaste kunder 2022

För sjunde året i rad toppar Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Svenskt Kvalitetsindex ranking av kundnöjdhet inom fastighetsmäklarbranschen. Kundnöjdheten mäts på en skala från 0-100, där branschen som helhet får betyget 72,9. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling toppar listan med en kundnöjdhet på 75,8.

Medarbetare

Under verksamhetsåret har Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings bobutiker ökat antalet medarbetare från 945 till 973, av dessa är 745 fastighetsmäklare. Antal anställda i LFF AB uppgick under året till 33. En medarbetarundersökning som riktade sig till hela franchiseorganisationen genomfördes i oktober. Undersökningen visar goda resultat med en eNPS på 63, på en skala från -100 till +100. HR-avdelningen har under året genomfört flera större interna och externa aktiviteter där fokus har varit att stärka Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings arbetsgivarvarumärke. En av de interna satsningarna som inletts är att utveckla och förbättra organisationskulturen, vilket är viktigt för att en organisation ska kunna prestera över tid, på ett hållbart sätt. Särskilt stor vikt har lagts vid det interna engagemanget samt kompetensutveckling bland ledare och medarbetare.

Marknad

Under 2022 har LFF AB fortsatt satsningarna på marknadsföring, med fokus på digitala medier. Bland annat genom en vidareutveckling av reklamkonceptet "Varje hem har sin tid" där fyra nya reklamfilmer lanserats. Resultatet av aktiviteterna är att LFF AB stärkt sin position som ett av branschens mest välkända varumärken. Under 2022 har Marknadsavdelningen lanserat flera projekt, exempelvis byggt om plattformen för Mina sidor, gjort en designuppdatering av hemsidan och lanserat hållbarhetstjänster.

PR-mässigt har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling fortsatt nå stora framgångar under 2022, i linje med strategin att ha en expertroll på bostadsmarknaden med såväl nationella som lokala talespersoner. Antalet redaktionella publiceringar har ökat med 13 procent jämfört med föregående år. PR-värdet har ökat med 11 procent, vilket indikerar fler artiklar i medier som rör en större målgrupp. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är initiativtagare och delägare till bostadssajten Boneo, som utmanar bland annat Hemnet. Boneo har under 2022 fortsatt öka besöksantalet och lanserat en ny mobil-app.

Hållbarhet

Med syftet att fler ska kunna göra mer miljömedvetna val i samband med sin bostadsaffär har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling genomfört tre större hållbarhetssatsningar under året: *Hållbart val* är Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings hållbarhetsmärkning för energisnåla bostäder med mindre påverkan på miljön. Märkningen baseras på den energiklass som anges i bostadens energideklaration.

En ny sökfunktion på hemsidan gör det möjligt för miljömedvetna spekulanter att filtrera sin bostadssökning efter bostäder med solceller och/eller tillgång till elbilsladdning.

Energikalkylatorn är en digital och automatiserad rådgivningstjänst för den som vill sänka sina elkostnader och samtidigt minska bostadens klimatavtryck.

IT/Affärsprocess

Under 2022 har LFF AB genomfört satsningar på ökad IT-säkerhet, utökad service och support till franchisetagare och medarbetarna. Även processer som involverar slutkunder har förbättrats såsom samspelet mellan Mina sidor och affärssystemet.

Juridik

Under året minskade antalet inkomna anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen jämfört med tidigare år. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ligger kvar på en andelsmässigt väldigt låg nivå av inkomna anmälningar och särskilt avseende andelen meddelade påföljder.

Arbetet med att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism har pågått under hela året med gott resultat där flertalet utbildningar har genomförts. Löpande fortskrider arbetet med att förbättra rutiner och lösningar inom området, med särskilt fokus på digitalisering.

Omvärldsbeskrivning

Under 2022 präglades bostadsmarknaden av stor osäkerhet med anledning av kriget i Ukraina och dess effekter på svenska energipriser, inflation med kraftigt stigande räntor. Detta har medfört att bostadspriserna fallit, att köpare och säljare har haft svårare att mötas prismässigt och att färre bostadsaffärer har genomförts under året. Totalmarknaden har minskat under året, där antalet mäklade bostadsrätter i landet som helhet uppgick till 110 000 (132 000 föregående år) och antalet mäklade villor uppgick till 53 000 (59 000 föregående år).*

Under 2022 sjönk bostadspriserna i Sverige med 9 procent avseende bostadsrätter och 10 procent för villor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter låg i december 2022 på 38 909 (42 825) kronor. En villa kostade i genomsnitt 3,3 (3,7) miljoner kronor i december.**

Utveckling under året

Under 2022 förmedlade Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 26 400 objekt (30 900), en minskning med 14,6 procent. Det sammanlagda värdet av de förmedlade bostäderna uppgick till 71,9 (84,5) miljarder kronor. Av antalet förmedlade objekt utgjorde småhus 10 698 (11 910) och bostadsrätter 14 428 (17 030). Provisionsintäkterna under 2022 uppgick till 1 223 miljoner kronor (1 490), en minskning med 18 procent. Under året presterade LFF bättre än marknaden i stort och marknadsandelen steg från 12,1 till 12,7 procent för bostadsrätter och från 14,8 till 15,7 procent för småhus.***

Framtida utveckling

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling kommer att hjälpa allt fler kunder till en trygg bostadsaffär genom livet. Affärsstrategin har målbilden att Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ska bli den ledande fastighetsmäklaren i Sverige, fortsatt med de nöjdaste kunderna. I samråd med länsförsäkringsbolagen och franchisetagarna uppmuntras rekryteringen av fler fastighetsmäklare. Fortsatta satsningar kommer att genomföras, bland annat för att stärka varumärket, utveckla medarbetarnöjdheten samt förbättra förmågorna inom regelefterlevnad. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har som ambition att vara den mest hållbara aktören i branschen, varför ytterligare initiativ inom området är planerade. Ett viktigt område är att kontinuerligt utveckla samarbetet mellan fastighetsförmedlingen och bank- och försäkringsverksamheten inom Länsförsäkringsgruppen. Värdegrundsarbetet, som syftar till att säkerställa att Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kärnvärden ”engagerade, kunniga och personliga”, genomsyrar hela verksamheten, har fortsatt stort fokus.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	127 754	126 392	115 437	86 646	76 372
Resultat efter finansiella poster	-7 790	3 513	1 902	-6 705	-4 589
Soliditet (%)	58	53	63	60	72
Rörelsemarginal (%)	-6	3	2	-8	-6
Balansomslutning	44 444	59 721	46 627	46 574	46 690
Avkastning på eget kap.(%)	-30	11	6	-24	-14

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
	Belopp i kr
Balanserad vinst	30 344 100
Årets resultat	- 5 764 972
Summa	24 579 128

Disponeras så att i ny räkning överföres 24 579 128

*Statistiken för totalmarknad baseras på kontraktstatistik från Svensk Mäklarstatistik.

** Svensk Mäklarstatistik.

***Marknadsandelar gällande småhus såväl som bostadsrätter baseras på kontraktsdata från Värderingsdata.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		127 754 293	126 392 443
Övriga rörelseintäkter		2 076 600	1 163 595
		129 830 893	127 556 038
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-95 608 181	-83 923 622
Personalkostnader	4	-39 887 231	-38 758 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 215 974	-1 357 979
		-137 711 386	-124 039 782
Rörelseresultat		-7 880 493	3 516 256
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	73 912	325
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 949	-3194
Resultat från andra fordringar och värdepapper som är anläggningstillgångar	7	21 740	-
		90 703	-2869
Resultat efter finansiella poster		-7 789 790	3 513 387
Bokslutsdispositioner		658 670	-658 670
Resultat före skatt		-7 131 120	2 854 717
Skatt på årets resultat	13	1 366 148	-787 652
Årets resultat		-5 764 972	2 067 065

2023061421817

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	5 368 119	4 710 598
		5 368 119	4 710 598
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	504 173	649 211
		504 173	649 211
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	10, 11	15 000	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	5 316 699	7 445 765
Uppskjuten skattefordran	14, 15	2 107 375	741 227
		7 439 074	8 201 992
Summa anläggningstillgångar		13 311 366	13 561 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 170 087	8 964 599
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		3 365 287	2 565 287
Aktuell skattefordran		20 612	16 197
Övriga fordringar		777 031	1 307 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 433 129	7 114 374
		19 766 146	19 968 088
<i>Kassa och bank</i>		11 366 642	26 191 901
Summa omsättningstillgångar		31 132 788	46 159 989
SUMMA TILLGÅNGAR		44 444 154	59 721 790

Balansräkning

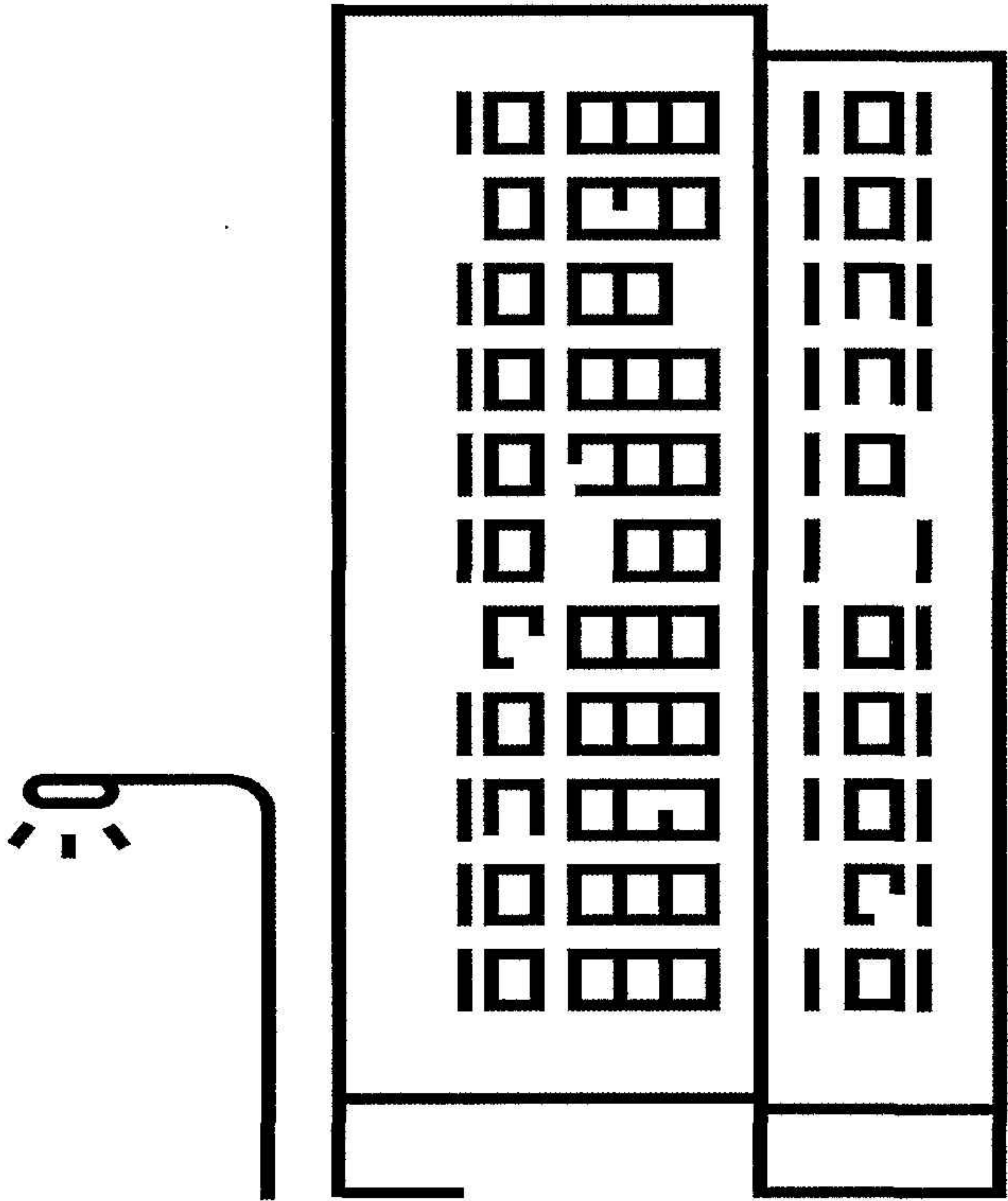
<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 004 400	1 004 400
		1 004 400	1 004 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 998 894	25 998 894
Balanserad vinst eller förlust		4 345 206	2 278 141
Årets resultat		-5 764 972	2 067 065
		24 579 128	30 344 100
Summa Eget kapital		25 583 528	31 348 500
<i>Avsättningar</i>	19		
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		2 361 167	2 548 894
Övriga avsättningar		-	658 670
Summa avsättningar		2 361 167	3 207 230
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		10 285 874	13 918 511
Övriga kortfristiga skulder		1 394 142	1 289 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 819 443	9 957 550
		16 499 459	25 166 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 444 154	59 721 790

Förändring av eget kapital

2023061421818

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-01-01	1 004 400	25 998 894	1 021 327	1 256 814	29 281 435
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			1 256 814	-1 256 814	-
Årets resultat				2 067 065	2 067 065
Eget kapital 2021-12-31	1 004 400	25 998 894	2 278 141	2 067 065	31 348 500
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			2 067 065	-2 067 065	-
Årets resultat				-5 764 972	-5 764 972
Eget kapital 2022-12-31	1 004 400	25 998 894	4 345 206	-5 764 972	25 583 528

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



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 789 790	3 513 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	21	2 050 322	1 878 691
Betald skatt	16	4 415	139 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 735 053	5 531 212
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		794 512	20 323
Förändring av kortfristiga fordringar		150 529	-3 395 912
Förändring av leverantörsskulder		-3 632 637	4 073 041
Förändring av kortfristiga skulder		-5 813 649	-5 774 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 236 298	12 003 510
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 559 623	-3 513 157
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-168 834	-615 204
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		150 806	-419 048
Förvärv av finansiella tillgångar		1 988 690	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-588 961	7 456 409
Finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-14 825 259	7 456 101
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 191 901	18 735 800
Likvida medel vid årets slut		11 366 642	26 191 901

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	3-5 år
---	--------

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar (och med tillägg för uppskrivning).

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kommer omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgången redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatföres i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Aukastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 842 994 kronor (788 877 kr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

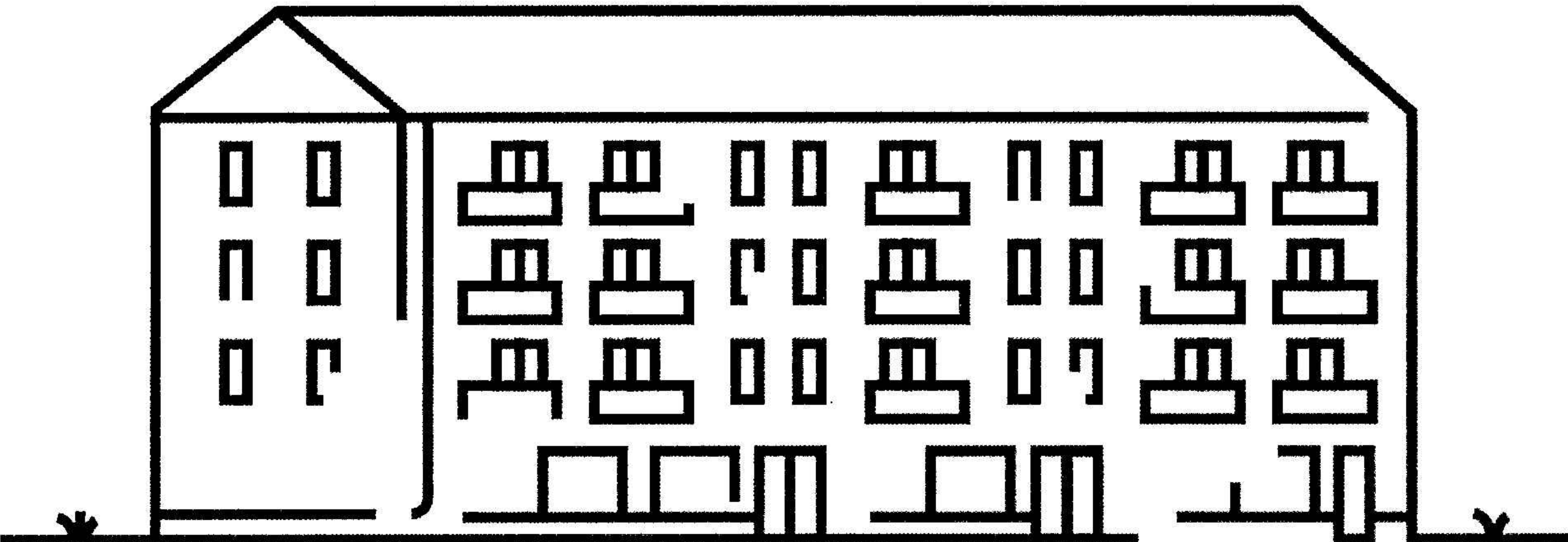
	2022	2021
Inom ett år	521 927	507 801
Senare än ett år men inom fem år	291 954	201 913
	813 881	709 714

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Deloitte (KPMG AB)		
Revisionsuppdrag	125 000	65 300
	125 000	65 300



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18	18
Män	15	12
	33	30
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 004 721	3 009 928
Övriga anställda	21 864 671	21 015 097
	24 869 392	24 025 025
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	483 000	505 598
Pensionskostnader för övriga anställda	3 591 997	3 577 062
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 036 817	8 875 419
	13 111 814	12 958 079
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 981 206	36 983 104
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20%	33%

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	73 912	325
	73 912	325

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	4 949	3 194
	4 949	3 194

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	21 740	-
	21 740	-

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 503 785	3 310 003
Årets inköp	2 559 623	3 513 157
Årets utrangeringar	-	-319 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 063 408	6 503 785
Ingående avskrivningar	-1 793 187	-1 034 692
Årets utrangeringar	-	186 305
Årets avskrivningar	-1 902 102	944 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-3 695 289	-1 793 187
Utgående redovisat värde	5 368 119	4 710 598

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 400 524	785 320
Inköp	168 834	615 204
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 569 358	1 400 524
Ingående avskrivningar	-751 313	-471 204
Årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-313 872	-280 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 065 185	-751 313
Utgående redovisat värde	504 173	649 211

Not 10 Specifikation ägarintressen i övriga företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Svensk Bostadsannonsering AB	14,3	14,3	150	15 000
				15 000
Svensk Bostadsannonsering AB	Org.nr	Säte		
	559163-9967	Stockholm		

Not 11 Ägarintressen i övriga företag

Namn	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående redovisat värde	15 000	15 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 445 765	7 026 717
Inköp	-	419 048
Försäljningar	-1 978 260	-
Värdeförändring	-150 806	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 316 699	7 445 765
Utgående redovisat värde	5 316 699	7 445 765

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

		2022-12-31	2021-12-31	
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt		-1 366 148	-787 652	
Totalt redovisad skatt		-1 366 148	-787 652	
		2022	2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 169 722		2 854 717
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 476 963	20,60	-588 072
Ej avdragsgilla kostnader	1,60	-114 543	-10,59	-302 401
Förändring uppskjuten skatt	-0,11	8 173	3,76	104 266
Schablonränta fondandelar	0,06	-4 445	-0,16	-4 445
Effekt av ändrade skattesatser				
Redovisad effektiv skatt	-19,05	1 366 148	27,59	-787 652

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	741 227	1 528 879
Årets avsättning/upplösning	1 366 148	-787 652
Belopp vid årets utgång	2 107 375	741 227

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31		
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-38 602	-38 602
Skattemässiga underskottsavdrag	1 404 750	1 404 750
	1 366 148	1 366 148
2021-12-31		
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	107 266	107 266
Skattemässiga underskottsavdrag	-894 918	-894 918
	-787 652	-787 652

Avsättningar för direktpension utanför Tryggandelagen, inklusive tillhörande löneskatt, bedöms vara avdragsgilla vid tidpunkten för framtida utbetalningar.

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	2 548 559	2 361 167
Skattemässiga underskottsavdrag	1 276 699	7 868 808
	3 825 258	10 229 975

Not 16 Betald inkomstskatt

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av skattefordringar	4 415	139 134
Aktuell skatt	-	-
	4 415	139 134

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	6 124 611	6 016 100
Upplupna intäkter	1 308 517	1 098 278
	7 433 128	7 114 378

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	10 044	100
	10 044	

Not 19 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	2 050 987	1 631 939
Årets förändring	-150 806	419 048
	1 900 181	2 050 987
 Löneskatt på direktpension		
Belopp vid årets ingång	497 572	395 909
Årets förändring	-36 586	101 663
	460 986	497 572

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkte

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semlöner	1 621 738	2 063 847
Upplupna soc.avg sem.lön	509 551	648 461
Upplupna sociala avg	38 889	46 720
Upplupna kostnader till leverantör	818 079	1 968 647
Förutbetalda intäkter	1 517 860	5 018 514
Övriga interimsskulder	313 326	211 342
	4 819 443	9 957 531

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar balanserade utgifter	1 902 102	944 800
Avskrivning inventarier	313 872	280 109
Förlust utrangering immateriella anl.tillgångar	0	133 070
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-187 392	520 712
Realisationsresultat värdepapper	21 740	0
	2 050 322	1 878 691

Not 22 Vinstdisposition

Styrelsens förslag till disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår till årsstämman att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2022

Medel till förfogande	
Balanserad vinst	30 344 100
Årets resultat	-5 764 972
	24 579 128
I ny räkning överföres	
Summa	24 579 128

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Affärsledning och styrelse

Affärsledning i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Marcus Svanberg
Verkställande direktör

Fredrik Moser
HR-chef

Annette Svensson
Ekonomichef

Michael Kempe
Marknadschef

Lena Stockenstrand
Chefsjurist

Tony Dommartine
Försäljningschef

Roger Ronland
IT-chef

Styrelse i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

Mikael Sundquist
Ordförande
Vd Länsförsäkringar Bergslagen

Jonas Jonasson
Affärsområdeschef Bank & Försäljning Sak, Länsförsäkringar Skåne

Helena Johnsson
Affärsområdeschef sak sälj och marknad, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Sven Eggefalk
Vd Länsförsäkringar Bank

Göran Karmehag
Vd Länsförsäkringar Västerbotten

Underskrifter

Stockholm

Mikael Sundquist
Ordförande

Sven Eggefalk
Styrelseledamot

Helena Johnsson
Styrelseledamot

Göran Karmehag
Styrelseledamot

Marcus Svanberg
Verkställande Direktör

Jonas Jonasson
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signatur
Deloitte AB

Emelie Lorentzson Lindholm
Auktoriserad revisor

Helena Johnsson

Helena Johnsson

E-mail: helena.johnsson@lansforsakringar.se

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 09:07 CET

Göran Karmehag

Göran Karmehag

E-mail: goran.karmehag@lfvasterbotten.se

Role: VD

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 09:46 CET

Jonas Jonasson

Jonas Jonasson

E-mail: jonas.jonasson@lansforsakringar.se

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 09:51 CET

MIKAEL SUNDQUIST

MIKAEL SUNDQUIST

E-mail: mikael.sundquist@lfbergslagen.se

Role: Styrelseordförande

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 10:02 CET

Sven Eggefalk

Sven Eggefalk

E-mail: sven.eggefalk@lansforsakringar.se

Role: Vd, Länsförsäkringar Bank

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 10:10 CET

Marcus Svanberg

Marcus Svanberg

E-mail: marcus.svanberg@lansfast.se

Role: VD

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 12:22 CET

Emelie Lorentzson Lindholm

Emelie Lorentzson Lindholm

E-mail: elorentzson@deloitte.se

Role: Auktoriserad revisor

Verified by Mobile BankID

2023-03-01 15:09 CET

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB
organisationsnummer 556693-8865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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. 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 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

2023061421828

- 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 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, datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Emelie Lorentzson Lindholm
Auktoriserad revisor

2023061421829

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19860204xxxx

IP: 82.147.xxx.xxx

2023-03-01 14:10:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: D3WBP-Z8HHJ-AZ0B5-P10ZP-FUZ7P-1WP3G