

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lundin Fastighetsbyrå AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den 1/6 - 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Robert Lundin", written over a horizontal line.

Robert Lundin

## Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31  
Lundin Fastighetsbyrå AB, 556334-5502

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen och verkställande direktören för Lundin Fastighetsbyrå AB avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Lundin Fastighetsbyrå är ett väletablerat familjeföretag som gjort framgångsrika bostadsaffärer sedan starten 1979. Tack vare nöjda kunder har vi vuxit till en av Göteborgsområdets mest anlitade fastighetsbyråer.

Med oss får du en heltäckande och professionell mäklartjänst med stort personligt engagemang. Våra erfarna och kunniga mäklare erbjuder med vårt starka koncept marknadens bästa exponering av din bostad.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	38 016 072	51 552 168	47 954 361	42 201 349
Resultat efter finansiella poster	1 071 303	6 359 045	5 775 226	2 455 264
Soliditet, %	33	30	32	36

<b>Förändring eget kapital (kr)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets början	100 000	20 000	5 166 382
Utdelning			-5 100 000
Årets resultat			2 162 464
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>2 228 846</b>

*JS.*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Resultatdisposition (kr)

---

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	66 382
Årets resultat	2 162 465

<b>Summa kronor</b>	<b>2 228 847</b>
---------------------	------------------

Disponeras på följande sätt

Utdelas till aktieägarna	2 200 000
Balanseras i ny räkning	28 846

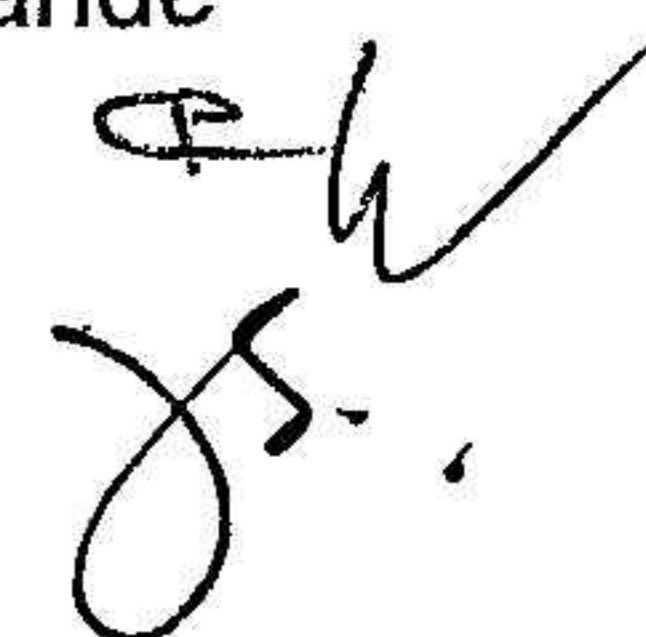
<b>Summa kronor</b>	<b>2 228 846</b>
---------------------	------------------

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet men mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet är den betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms också kunna upprätthållas på en bra nivå.

Styrelsen anser därmed att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		38 016 072	51 552 168
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>38 016 072</b>	<b>51 552 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-36 386 455	-44 120 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-658 902	-1 184 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 045 357</b>	<b>-45 305 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>970 715</b>	<b>6 246 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	100 588	114 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-2 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>100 588</b>	<b>112 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 071 303</b>	<b>6 359 045</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		1 500 000	240 000
Förändring av överavskrivningar		202 046	-5 295
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 702 046</b>	<b>234 705</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 773 349</b>	<b>6 593 750</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-610 885	-1 438 205
<b>Årets resultat</b>		<b>2 162 464</b>	<b>5 155 545</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 087 583	1 666 301
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	359 727	439 911
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 447 310</b>	<b>2 106 212</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	89 833	89 833
Fordringar hos koncernföretag	7	9 000 000	9 000 000
Andelar i intresseföretag	8	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 139 833</b>	<b>9 139 833</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 587 143</b>	<b>11 246 045</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		819 946	13 500
Fordringar hos koncernföretag		3 943 027	5 662 714
Övriga fordringar		1 423 207	2 231 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 415 884	3 298 794
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 602 064</b>	<b>11 206 285</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 614 262	12 021 401
Redovisningsmedel	9	6 629 773	11 371 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 244 035</b>	<b>23 393 174</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 846 099</b>	<b>34 599 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 433 242</b>	<b>45 845 504</b>

FW  
JS.

2025060918758

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		66 382	10 837
Årets resultat		2 162 464	5 155 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 228 846</b>	<b>5 166 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 348 846</b>	<b>5 286 382</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	10	8 910 000	10 410 000
Akkumulerade överavskrivningar		184 681	386 727
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>9 094 681</b>	<b>10 796 727</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		717 915	642 577
Skulder till koncernföretag		9 511 690	15 689 102
Skatteskulder		1 084 186	2 021 443
Övriga skulder	9	6 629 773	11 369 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 151	40 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 989 715</b>	<b>29 762 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 433 242</b>	<b>45 845 504</b>

2023060918739

*EW*  
*JS.*

## NOTER (kr)

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).  
Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

-Ombyggnation på annans fastighet	20 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	-	-

### Not 3 Räntor inom koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter	90 000	90 000
Ränteutgifter	-	-

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 519 976	8 003 765
Anskaffningar	-	1 516 211
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>9 519 976</b>	<b>9 519 976</b>
Ingående avskrivningar	-7 853 675	-6 751 848
Årets avskrivningar	-578 718	-1 101 827
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-8 432 393</b>	<b>-7 853 675</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 087 583</b>	<b>1 666 301</b>

*W*  
*JS.*

## NOTER (kr)

### Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 487 034	1 487 034
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>1 487 034</b>	<b>1 487 034</b>
Ingående avskrivningar	-1 047 123	-964 019
Årets avskrivningar	-80 184	-83 104
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-1 127 307</b>	<b>-1 047 123</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>359 727</b>	<b>439 911</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89 833	89 833
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 833</b>	<b>89 833</b>

#### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag/ Org nr	Antal andelar	Kapitalandel i procent	Redovisat värde
Mäklarnytt i Göteborg AB, 556445-0111	1 050	100	89 333

**89 333**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

*JS.*

## NOTER (kr)

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 000 000	9 000 000
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

### Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Intresseföretag / org nr</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Redovisat värde</i>
Elida AB, 556641-4289	10	50 000
		<b>50 000</b>

### Not 9 Redovisningsmedel

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisas under följande poster i balansräkningen		
<i>Kassa Bank</i>		
Redovisningsmedel	6 629 773	11 371 773
<b>Summa</b>	<b>6 629 773</b>	<b>11 371 773</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder	-6 629 773	-11 369 273
<b>Summa</b>	<b>-6 629 773</b>	<b>-11 369 273</b>
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2 500</b>

*JS*

## NOTER (kr)

### Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder:		
Beskattningsår 2016	-	2 550 000
Beskattningsår 2017	1 580 000	1 580 000
Beskattningsår 2018	1 000 000	1 000 000
Beskattningsår 2019	1 000 000	1 000 000
Beskattningsår 2020	1 980 000	1 980 000
Beskattningsår 2021	2 300 000	2 300 000
Beskattningsår 2022	1 050 000	-
Avskrivningar utöver plan	184 681	386 727
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>9 094 681</b>	<b>10 796 727</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

*E. W. J. S.*

## NOTER (kr)

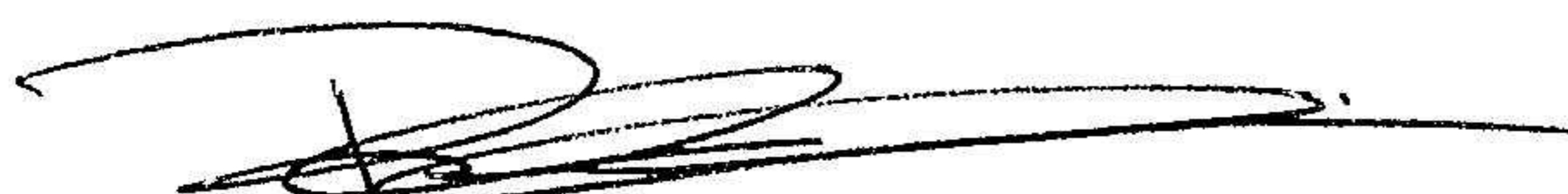
### Not 14 Koncernuppgifter

---

Bolaget är helägt dotterbolag till Vingamäklarna AB, org nr 556370-3767, Göteborg.

Moderföretag upprättar inte någon koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap. 3 §

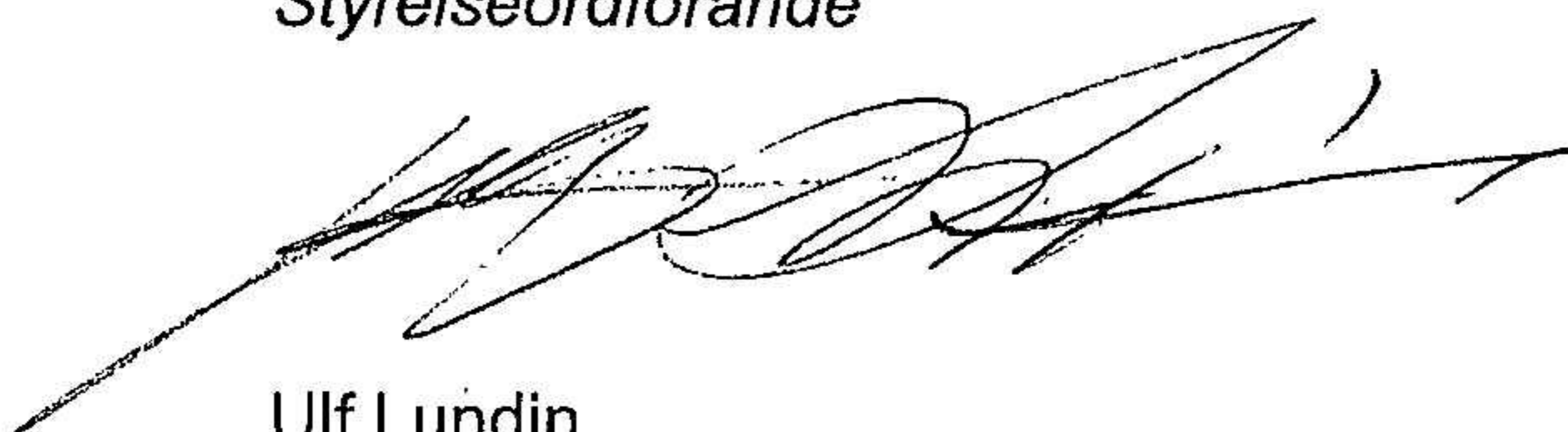
Göteborg den 15/4 - 2023



Robert Lundin  
Styrelseordförande



Christian Lundin  
Verkställande direktör



Ulf Lundin



Marita Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 - 2023



Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor Far

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lundin Fastighetsbyrå AB  
Org.nr. 556334-5502

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lundin Fastighetsbyrå AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lundin Fastighetsbyrå ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lundin Fastighetsbyrå 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 revisionsssed 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 Lundin Fastighetsbyrå AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lundin Fastighetsbyrå 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 17/5 - 2023



Joakim Svensson

Auktoriserad revisor