

ank=20250623;2025062402921

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

för

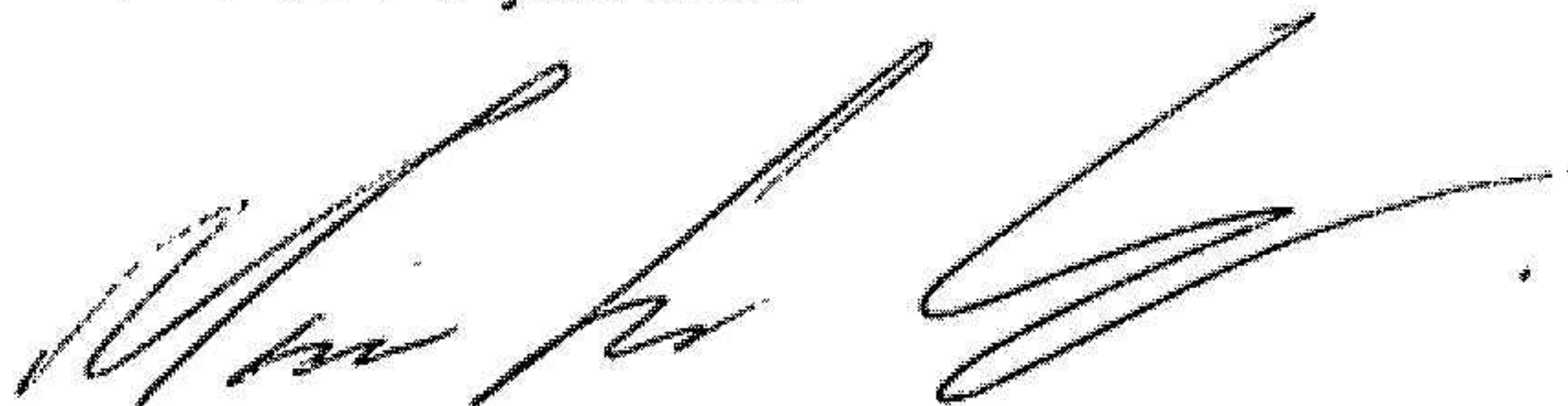
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB

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 8 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 16 juni 2025



Marcus Svanberg

Årsredovisning 2024



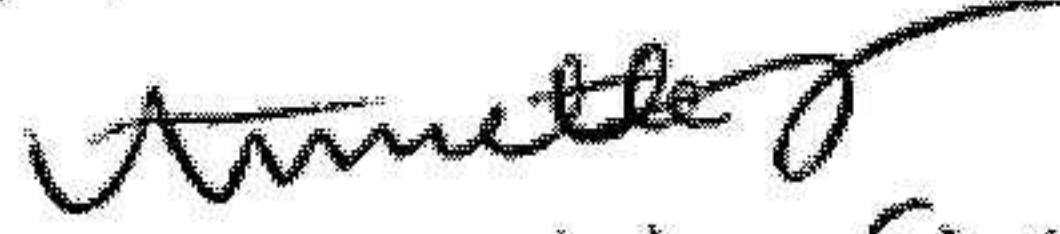
Ansökan för försäljning av Fastighetsförmedling AB

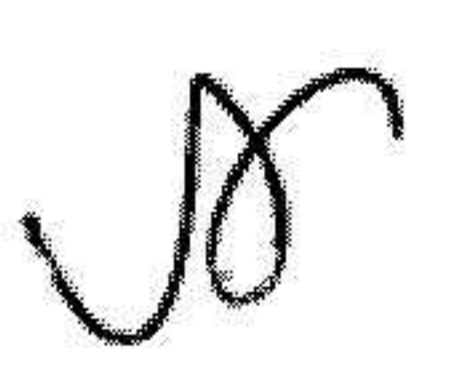
Org nr 556693-4865, räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

6

Innehåll

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

Vidimeras:

Annette Svensson
0734-410418



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB (LFF AB) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten lanserades ett kundcenter i Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings egen regi, varifrån bobutikerna kan beställa kundmöten. Syftet är att öka chanserna till fler förmedlingsuppdrag samt höja kvalitén i kundkontakterna. Under året gjorde ägarna ett kapitaltillskott i form av ovillkorat aktieägartillskott om 25 miljoner kronor, med huvudsakligt syfte att accelerera den digitala utvecklingen inom fastighetsförmedlingen.

Fortsatt nöjda kunder 2024

I kundnöjdhetsmätningarna, där både köpare och säljare får ge synpunkter på fastighetsmäklarens agerande, uppnådde Länsförsäkringar Fastighetsförmedling en NPS (Net Promoter Score) om 75, på en skala från -100 till +100. Det är samma höga betyg som föregående år. Därtill har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling toppat Svenskt Kvalitetsindex ranking av kundnöjdhet inom fastighetsmäklarbranschen sju av de senaste tio åren, dock ej i den senaste mätningen 2024 (tredje plats).

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 affärsstöd, marknadsföringstjänster, juridisk support, utbildning, samt HR- och IT-tjänster.

LFF AB ansvarar också för att utveckla och säkerställa kvaliteten i konceptet för fastighetsförmedlingen. Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings vision är "Trygga bostadsaffärer genom livet." Målet är att bli den ledande fastighetsmäklaren i Sverige.

Företaget har sitt säte i Stockholm. Per den 31 december 2024 drivs 189 bobutiker av franchisetagare under Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings varumärke.

Utveckling av företagets verksamhet och resultat

Målbild och försäljningsstrategi

Under året har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling fortsatt arbetet mot det långsiktiga målet att bli den ledande mäklarkraften i Sverige. Ett fokus har varit att skapa förutsättningar för fler affärer genom aktivt arbete med bostadsvisningen och arbetsprocessen kring den. Franchisetagarna och medarbetarna på bobutikerna har under året stöttats för att kunna arbeta på bästa möjliga sätt i det utmanande marknadsläget, exempelvis genom utbildningar, bättre förutsättningar för datadrivet arbete och gemensamma konferenser.

Omvärldsbeskrivning

Under 2024 präglades bostadsmarknaden av ett stort utbud av bostäder och ett uppdämt flyttbehov. De senaste årens höga ränteläge i kombination med kraftig inflation har ökat osäkerheten hos bostadsköparna vilket bidragit till att det genomförts

färre bostadsaffärer än vanligt. Under hösten återhämtade sig bostadsmarknaden till följd av sjunkande räntor och allt fler affärer gjordes, jämfört med året dessförinnan.

Under 2024 steg bostadsrättspriserna i landet som helhet med 5,9 procent och priset på villor ökade med 5 procent. Under året såldes 107 700 bostadsrätter, samt 54 600 villor, vilket är 14 respektive 16 procent fler än året innan.*

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter låg i december 2024 på 41 900 kronor. En villa kostade i genomsnitt 3,69 miljoner kronor.**

Medarbetare

Vid verksamhetsårets slut uppgick antalet medarbetare under varumärket Länsförsäkringar Fastighetsförmedling till 919, av dessa är 733 fastighetsmäklare. Antal anställda i LFF AB uppgick under året till 34. Flera medarbetarundersökningar som riktat sig till hela franchiseorganisationen har genomförts under året. Den senaste och mest aktuella undersökningen visar goda resultat med en eNPS på 54, på en skala från -100 till +100.

HR-avdelningen har lanserat en utbildningsakademi som riktar sig till alla anställda. Nytt för året är även en satsning på mångfald och inkludering. Eftersom rådande marknad har präglat franchisetagarna, deras personal och affär har HR-avdelningen under året lagt stor vikt vid att stötta bobutikernas ledare.

Marknad & kommunikation

Under 2024 har LFF AB fortsatt satsningarna på marknadsföring, med fokus på digitala medier.

Ett stort fokus under året har varit kundresan, med insikter från genomförda kundundersökningar. Detta har resulterat i nya förbättrade arbetssätt för organisationen, som implementeras inom ramen för utvecklingsprogrammet LFF Way of working.

Den nya tjänsten Spekulantkollen har lanserats, där kunderna kan få information om hur många potentiella spekulanter som finns på liknande bostäder i Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kundregister.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är initiativtagare och delägare till bostadssajten Boneo, som utmanar bland annat Hemnet. Boneo har under 2024 fortsatt utveckla sina tjänster för såväl kunder som fastighetsmäklare.

Press

Antalet artiklar där Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings företagsnamn omnämns ökade med 2 procent, jämfört med året innan. Sammanfattningsvis är det ett bra resultat sett till det redan höga antalet pressklipp.

Hållbarhet

Under året har Länsförsäkringar Fastighetsförmedling inlett ett samarbete med Cancerfonden där bostäder som ges organisationen i gåva säljs till ett reducerat mäklararvode. På så sätt kan en större del av donationerna användas till deras arbete med att bekämpa cancer. Sedan tidigare har företaget ett liknande samarbete med hjälporganisationen Läkare utan gränser.

IT/Affärsprocess

Under 2024 har LFF AB genomfört insatser för att öka IT-säkerheten ytterligare och nått en secure score hos Microsoft på 80. Uppbyggnad av nytt datalager och internt beslutstöd för hela organisationens olika roller är implementerat.

Juridik

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ligger kvar på en marknadsandelsmässigt låg nivå av inkomna anmälningar till fastighetsmäklarinspektionen, FMI, särskilt avseende andelen meddelade påföljder även under 2024. Arbetet med att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism har pågått under hela året, där flertalet utbildningar har genomförts. Det digitala kundkännedomssystemet har varit igång under hela 2024 och används i hög omfattning. Systemet syftar till att förbättra förutsättningarna för att samtliga mäklare genomför kundkännedsåtgärderna de är ålagda att göra på ett korrekt sätt, samt att de får en adekvat riskbedömning av varje enskild kund.

Under året har dessutom ett antal utbildningar genomförts inom många olika områden med hög deltagandegrad.

Utveckling under året

Under 2024 förmedlade Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 25 940 objekt, en ökning med 14 procent. Det sammanlagda värdet av de förmedlade bostäderna uppgick till cirka 70 miljarder kronor. Av antalet förmedlade objekt utgjorde småhus 11 157 (+18%) och bostadsrätter 13 530 (+10%). Provisionsintäkterna under 2024 uppgick till 1 237 miljoner kronor, en ökning med 20,6 procent. Under året uppnådde Länsförsäkringar Fastighetsförmedling 12,3 procent marknadsandel för bostadsrätter (-0.5%) och 15,1 procent för småhus (-0.2%).***

**Statistiken för total mäklad marknad baseras på kontraktstatistik från Svensk Mäklarstatistik.*
*** Svensk Mäklarstatistik.*
****Marknadsandelar gällande småhus såväl som bostadsrätter baseras på kontraktsdata från Värderingsdata. För bostadsrätter exkluderas nyproduktion.*

Framtida utveckling

Målsättningen att bli den ledande mäklaraktören i Sverige kommer innebära att Länsförsäkringar Fastighetsförmedling hjälper allt fler kunder till trygga bostadsaffärer genom livet. Genom fortsatt fokus på kundnöjdhet strävar fastighetsförmedlingen också mot att ha branschens nöjdaste kunder. Under 2025 kommer fortsatta satsningar att genomföras för att stärka varumärket utifrån kundupplevelsen och mäklarprocessen, såväl som att höja medarbetarnöjdheten genom vidare fokus och utbildning för både ledare och medarbetare. I hela branschen är regelefterlevnad och kundkännedom i fokus och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har som mål och ambition att vara ledande och ett föredöme även inom dessa områden. Digitala satsningar är en viktig del av strategin för att leverera en kundupplevelse i världsklass, såväl som branschens bästa verktyg för fastighetsmäklarna. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har som ambition att vara det mest hållbara mäklarföretaget, varför ytterligare initiativ inom området är planerade. En prioriterad del av arbetet är att kontinuerligt utveckla

samarbetet mellan fastighetsförmedlingen och bank- och försäkringsverksamheten inom Länsförsäkringsgruppen. Värdegrundsarbetet är alltid i fokus och syftar till att säkerställa att Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kärnvärden ”engagerade, kunniga och personliga”, genomsyrar hela verksamheten.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	137 905	122 378	127 754	126 392	115 437
Resultat efter finansiella poster	576	-883	-7 790	3 513	1 902
Soliditet (%)	71	57	58	53	63
Rörelsemarginal (%)	0	-1	-6	3	2
Balansomslutning	70 958	43 020	44 444	59 721	46 627
Avkastning på eget kap.(%)	1	-4	-30	11	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	37 549 422
Årets resultat	293 576
Summa	37 842 998

Disponeras så att i ny räkning överföres 37 842 998

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		137 904 676	122 378 031
Övriga rörelseintäkter		1 859 096	1 539 213
		139 763 772	123 917 244
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-90 094 929	-79 298 222
Personalkostnader	4	-45 672 054	-42 266 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 996 512	-3 475 874
		-139 763 495	-125 040 149
Rörelseresultat		277	-1 122 905
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	606 098	206 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 954	-16 889
Resultat från andra fordringar och värdepapper som är anläggningstillgångar	7	-	50 455
		576 144	239 844
Resultat efter finansiella poster		576 421	-883 061
Resultat före skatt		576 421	-883 061
Skatt på årets resultat	14	-282 845	13 561
		-282 845	13 561
Årets resultat		293 576	-869 500

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	11 160 207	6 895 016
		11 160 207	6 895 016
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	190 565	347 369
		190 565	347 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	10,11	160 001	15 000
Fordringar hos intresseföretag	12	2 000 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 502 040	2 145 844
Uppskjuten skattefordran	15,16	1 838 091	2 120 936
		6 500 132	4 281 780
Summa anläggningstillgångar		17 850 904	11 524 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 868 206	9 988 472
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		4 693 860	4 493 860
Aktuella skattefordringar		-	52 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11 568 296	8 393 843
		27 130 362	22 929 147
Kassa och bank		25 851 953	8 566 257
Summa omsättningstillgångar		52 982 315	31 495 404
SUMMA TILLGÅNGAR		70 833 219	43 019 569

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 004 400	1 004 400
Fond för utvecklingsutgifter		11 160 207	6 543 660
		12 164 607	7 548 060
Fritt eget kapital			
Överkursfond		25 998 894	25 998 894
Balanserad vinst eller förlust		11 550 528	-7 963 426
Årets resultat		293 576	-869 500
		37 842 998	17 165 968
Summa eget kapital		50 007 605	24 714 028
Avsättningar	19		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 109 035	2 666 426
Summa avsättningar		3 109 035	2 666 426
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 414 624	9 937 452
Aktuella skatteskulder		44 701	-
Övriga skulder		1 362 864	1 673 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 894 390	4 028 570
Summa kortfristiga skulder		17 716 579	15 639 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 833 219	43 019 569

Förändring av eget kapital

	Aktie kapital	Fond för utvecklingsutgift	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-01-01	1 004 400	4 683 841	25 998 894	-338 635	-5 764 972	25 583 528
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				-5 764 972	5 764 972	-
Avsättning fond för utvecklingsutgift		1 859 819		-1 859 819		-
Årets resultat					-869 500	-869 500
Eget kapital 2023-12-31	1 004 400	6 543 660	25 998 894	-7 963 427	-869 500	24 714 027
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-869 500	869 500	-
Avsättning fond för utvecklingsutgift		4 616 547		-4 616 547		-
Erhållna aktieägartillskott*				25 000 002		25 000 002
Årets resultat					293 576	293 576
Eget kapital 2024-12-31	1 004 400	11 160 207	25 998 894	11 550 528	293 576	50 007 605

*Ovillkorade aktieägartillskott uppgående till 25 000 002 kr har tillförts bolaget under räkenskapsåret och redovisas under fritt eget kapital

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

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		576 421	-883 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	4 216 433	3 526 329
Betald skatt		-	32 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 792 854	2 675 628
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		-879 734	-1 818 385
Förändring av fordran där det finns ägarintresse		-206 392	-
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 174 453	-2 023 099
Förändring av leverantörsskulder		477 172	-348 422
Förändring av kortfristiga skulder		1 746 068	389 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 037 339	-1 125 273
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-8 324 820	-4 845 967
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-2 145 000	-245 663
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	3 416 518
Erhållna aktieägartillskott		25 000 002	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 530 182	-1 675 112
Årets kassaflöde		17 285 697	-2 800 385
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 566 257	11 366 642
Likvida medel vid årets slut		25 851 954	8 566 257

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 netto redovisas 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 lagstod. 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.

Avkastning 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 1 360 812 kronor (1 057 790kr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

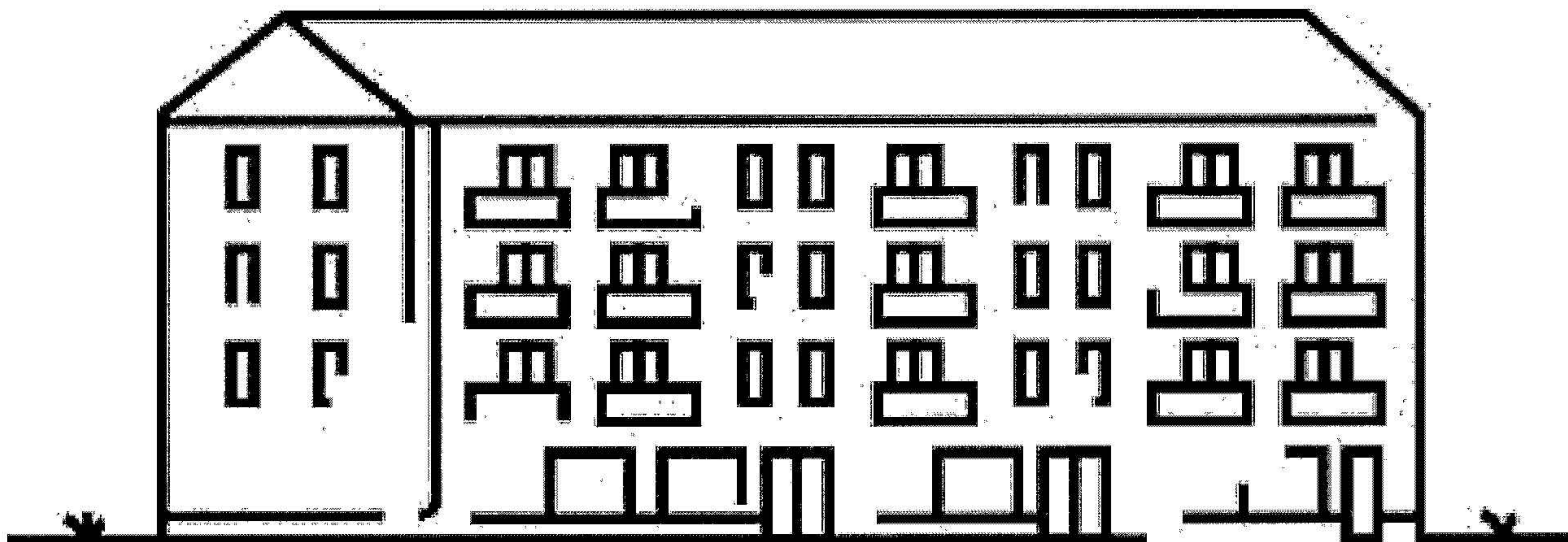
	2024	2023
Inom ett år	1 052 451	637 478
Senare än ett år men inom fem år	771 992	255 402
	1 824 443	892 880

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.

	2024	2023
Deloitte		
Revisionsuppdrag	140 000	125 000
	140 000	125 000



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	18	16
	34	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-3 340 670	3 201 709
Övriga anställda	-25 592 718	23 363 277
	-28 933 388	26 564 986
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-573 000	525 000
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 849 077	3 419 287
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-10 574 654	9 777 640
	-14 996 731	13 721 927
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-43 930 119	40 286 913
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	17%

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	606 098	206 278
	606 098	206 278

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	29 954	16 889
	29 954	16 889

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	50 455
	-	50 455

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 909 375	9 063 408
Årets inköp	8 324 820	4 845 967
Årets utträngingar	-1 172 023	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 062 172	13 909 375
Ingående avskrivningar	-7 014 359	-3 695 289
Årets utträngingar	856 267	-
Årets avskrivningar	-3 743 873	-3 319 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-9 901 965	-7 014 359
Utgående redovisat värde	11 160 207	6 895 016

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 569 358	1 569 358
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 569 358	1 569 358
Ingående avskrivningar	-1 221 989	-1 065 185
Årets avskrivningar	-156 804	-156 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 378 793	-1 221 989
Utgående redovisat värde	190 565	347 369

Not 10 Specifikation ägarintressen i övriga företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Svensk Bostadsannonsering AB	14,3	14,3	150	15 000
Boneo Preferens AB	0,0	0,0	10,0	145 001
				160 001

	Org.nr	Säte
Svensk Bostadsannonsering AB	559163-9967	Stockholm
Boneo Preferens AB	556454-4461	Stockholm

Not 11 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Årets inköp	145 001	-
Utgående redovisat värde	160 001	15 000

Not 12 Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Tillkommande fordringar	2 000 000	-
Utgående ackumulerade fordringar	2 000 000	-
Utgående redovisat värde	2 000 000	-

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 145 844	5 316 699
Inköp	-	-
Försäljningar	-	-3 416 518
Värdeförändring	356 196	245 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 502 040	2 145 844
Utgående redovisat värde	2 502 040	2 145 844

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	282 845	-13 561
Totalt redovisad skatt	282 845	-13 561

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	576 421	-883 061
Skatt enligt gällande skattesats	-118 743	181 911
Ej avdragsgilla kostnader	-247 701	-228 368
Schablonränta	-	-2 815
Aktuell skatt	-366 444	-49 272
Förändring temporär skillnad	83 599	62 833
Skatt på årets resultat	-282 845	13 561

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 120 936	2 107 375
Årets avsättning/upplösning	-282 845	13 561
Belopp vid årets utgång	1 838 091	2 120 936

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	91 177	91 177
Skattemässiga underskottsavdrag	-249 296	-249 296
	-158 119	-158 119

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	62 833	62 833
Skattemässiga underskottsavdrag	-49 272	-49 272
	13 561	13 561

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	2 666 426	3 109 035
Skattemässiga underskottsavdrag	7 629 623	6 419 447
	10 296 049	9 528 482

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 567 157	5 932 008
Upplupna intäkter	4 001 139	2 461 835
	11 568 296	8 393 843

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapital 1 004 400kr

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

Not 19 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	2 145 844	1 900 181
Årets förändring	356 196	245 663
	2 502 040	2 145 844

Löneskatt på direktpension

Belopp vid årets ingång	520 582	460 986
Årets förändring	86 413	59 596
	606 995	520 582

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 794 989	1 738 577
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	563 986	546 261
Upplupna sociala avgifter	56 252	51 548
Upplupna kostnader till leverantör	800 990	492 514
Förutbetalda intäkter	2 305 729	892 139
Övriga interimsskulder	372 434	307 531
	5 894 380	4 028 570

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar balanserade utgifter	3 839 708	3 319 070
Avskrivning inventarier	156 804	156 804
Förlust avyttring immateriella anläggningstillgångar	219 921	-
Realisationsresultat värdepapper	-	50 455
	4 216 433	3 526 329

Not 22 Vinstdisposition**Styrelsens förslag till disposition av företagets resultat**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande.

Medel till förfogande	
Balanserad vinst	37 549 422
Årets resultat	293 576
Summa	37 842 998
I ny räkning överföres	37 842 998
Summa	37 842 998

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

Charlotte Barnekow
Vd Länsförsäkringar Stockholm

Henrik Stangel
Vd Länsförsäkringar Gotland

Underskrifter

Stockholm

Mikael Sundquist
Ordförande

Sven Eggefalk
Styrelseledamot

Helena Johnsson
Styrelseledamot

Jonas Jonasson
Styrelseledamot

Charlotte Barnekow
Styrelseledamot

Henrik Stangel
Styrelseledamot

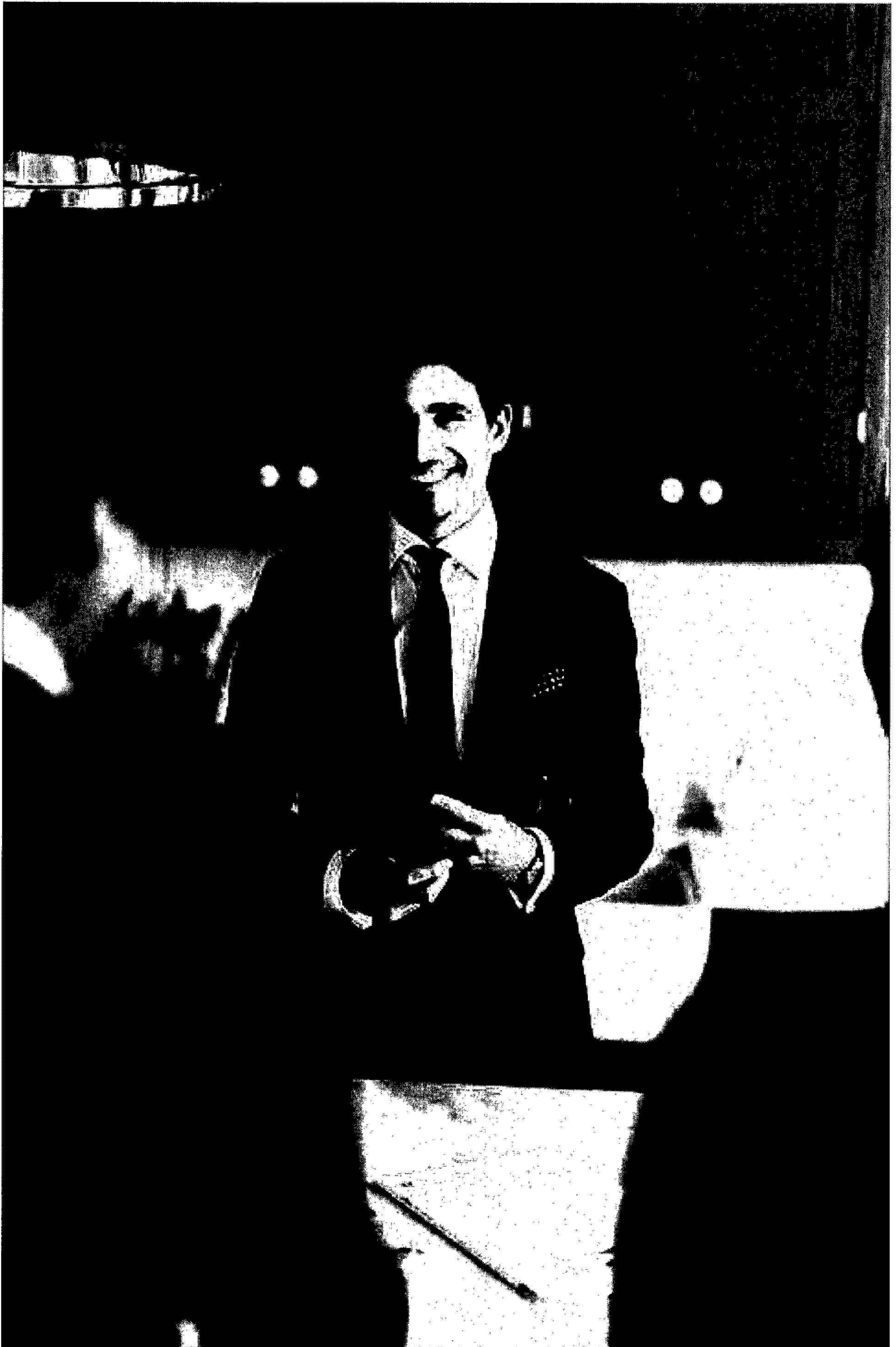
Marcus Svanberg
Verkställande Direktör

Revisorspåteckning

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

Emelie Lorentzson Lindholm
Auktoriserad revisor





26

anlk=20250623;2025062402934



Helena Johnsson

Helena Johnsson
Date: 2025-02-26 11:25 CET
Signed with Swedish BankID

Jonas Jonasson

Jonas Jonasson
Date: 2025-02-26 11:33 CET
Signed with Swedish BankID

Sven Eggefalk

Sven Eggefalk
Date: 2025-02-26 11:33 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vd, Länsförsäkringar Bank

MIKAEL SUNDQUIST

MIKAEL SUNDQUIST
Date: 2025-02-26 12:34 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Henrik Stangel

Henrik Stangel
Date: 2025-02-26 13:43 CET
Signed with Swedish BankID

Charlotte Barnekow

Charlotte Barnekow
Date: 2025-02-26 13:46 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD

Marcus Svanberg

Marcus Svanberg
Date: 2025-02-26 15:38 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM

EMELIE LORENTZSON LINDHOLM
Date: 2025-02-26 17:52 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

202

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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



2025073018714

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: fb806d91771373[...]a436cefef446b

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-02-26 16:53:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: SIQBU-DH26C-C4GMU-UATDA-S2LEV-TT5B5

