

Årsredovisning

för

SF Real Estate AB

559163-0628

Räkenskapsåret

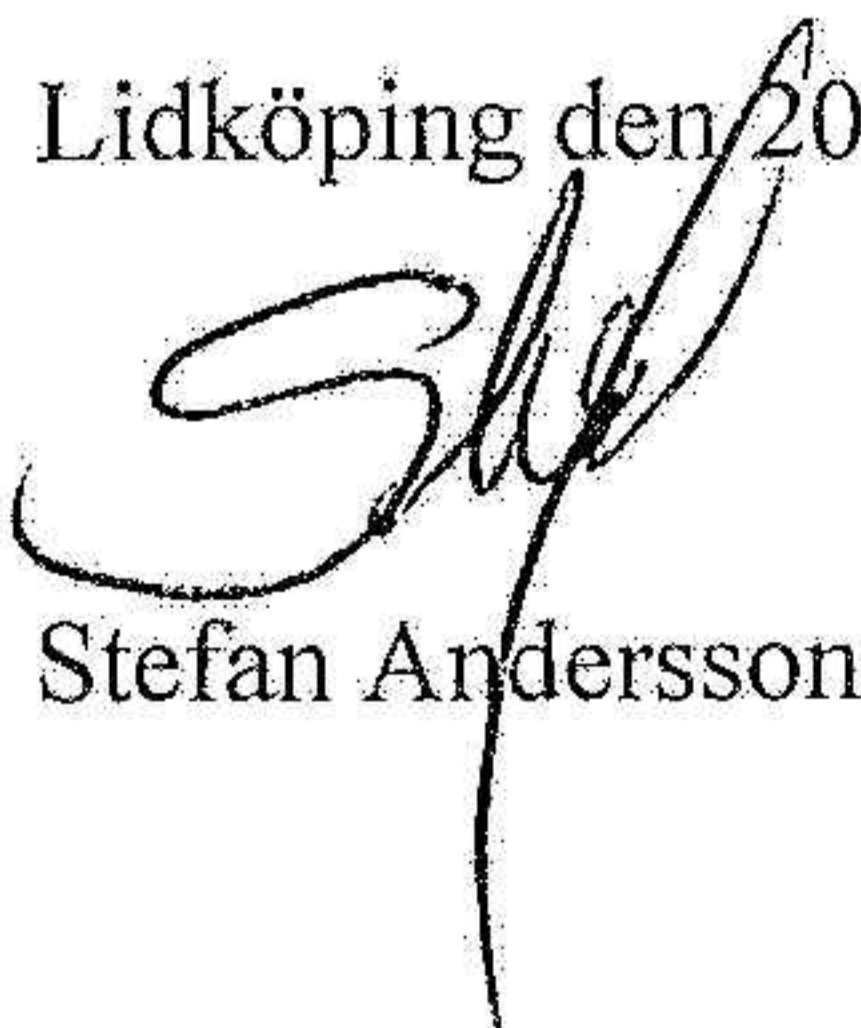
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SF Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidköping den 2023-06-02



Stefan Andersson

SF Real Estate AB

Org.nr 559163-0628

2023071321783



Räkenskapsår 2022.

Styrelsen och verkställande direktören för SF Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

SF Real Estate ABs verksamhet är att vara direkt eller indirekt vara franchisegivare för konceptet Svensk Fastighetsförmedling vid etablering inom Europa.

Under 2022 har bolagets dotterbolaget SF Utland SL i Spanien som verkar som franchisegivare för franchisetagarna på den spanska marknaden knutit ytterligare franchisetagare till verksamheten i Nerja, Estepona och Palma.

Bolaget har under hösten 2022 rekryterat in en region- och etableringsansvarig för att kunna öka stöd och närvaro för våra franchisetagare. Rollen träder i kraft 2023, och ligger till grund för våra expensionsplaner

Den spanska marknaden har gått starkt efter pandemiåren och varit mycket aktiv under 2022 trots de nya makroekonomiska molnen – med stabila eller ökande priser och många affärer. Men svenskarna har uteblivit, vilket starkt drabbat våra Bobutiker, som i första hand arbetar mot den svenska marknaden. Trots det har vi lyckats skapa intresse med flera nya franchiseområden. Det underliggande intresset för att skaffa extraboende eller permanentboende i Spanien bland svenskar är fortsatt stort – inte minst drivet av pandemi-åren och möjligheter till hybridarbete, vilket inte minst märks genom nya målgrupper – yngre par/barnfamiljer som etablerar sig på marknaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 301	1 504	670	0
Resultat efter finansiella poster	-1 082	-672	-2 368	-1 553
Soliditet (%)	76,8	89,1	91,4	72,2

Förändringar i eget kapital

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 807 430
årets förlust	-2 336
	4 805 094
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 805 094
	4 805 094

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	3		
Nettoomsättning		2 300 929	1 503 640
		2 300 929	1 503 640
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 440 918	-2 163 424
		-3 440 918	-2 163 424
Rörelseresultat		-1 139 989	-659 784
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 653	-12 567
		57 653	-12 567
Resultat efter finansiella poster		-1 082 336	-672 351
Bokslutsdispositioner		1 080 000	500 000
Resultat före skatt		-2 336	-172 351
Årets resultat		-2 336	-172 351

2023071321785

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4 31 191 31 191

31 191 31 191

Summa anläggningstillgångar

31 191 31 191

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 060 926 1 627 189

Övriga fordringar

12 508 346 029

2 073 434 1 973 218

Kassa och bank

4 218 477 3 445 585

Summa omsättningstillgångar

6 291 911 5 418 803

SUMMA TILLGÅNGAR

6 323 102 5 449 994

2023071321786

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 807 430

4 979 780

Årets resultat

-2 336

-172 351

4 805 094

4 807 429

Summa eget kapital

4 855 094

4 857 429

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 739

125 506

Skulder till koncernföretag

1 419 223

466 258

Övriga skulder

33 046

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

801

Summa kortfristiga skulder

1 468 008

592 565

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 323 102

5 449 994

2025071321787

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	4 807 429	4 857 429
Årets resultat		-2 336	-2 336
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	4 805 093	4 855 093

2023071321788

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Översta Förmedlingsbolaget AB med organisationsnummer 556983-9839 med säte i Stockholm.

Not 3 Försäljning koncernföretag

	2022	2021
Nettoomsättning	2 390 930	1 503 640
	2 390 930	1 503 640

100% av försäljningen under 2022 respektive 2021 i SF Real Estate AB avser försäljning till bolagets spanska dotterbolag SF Utland SL ESB93741676.

	2022	2021
Inköp från koncern	1 380 558	1 296 954
	1 380 558	1 269 954

40% av inköpen 2022 i SF Real Estate AB avser inköp från Svensk Fastighetsförmedling AB, motsvarande siffra för 2021 var 59%.

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 191	31 191
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 191	31 191
Utgående redovisat värde	31 191	31 191

2023071321791

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Liza Nyberg
Ordförande/Verkställande direktör

Stefan Andersson

Håkan Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

SF REAL ESTATE AB 559163-0628 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN HELLSTRÖM

Håkan Hellström

2023-04-05 11:44:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson

2023-04-03 10:53:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg

VD

2023-03-31 06:36:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

2023-04-05 13:39:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SF Real Estate AB, org.nr 559163-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SF Real Estate AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SF Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för SF Real Estate AB.

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 SF Real Estate 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 SF Real Estate AB för år 2022 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 SF Real Estate 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm det datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 13:35:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071321795