

# Årsredovisning

för

## SF Real Estate AB

559163-0628

Räkenskapsåret

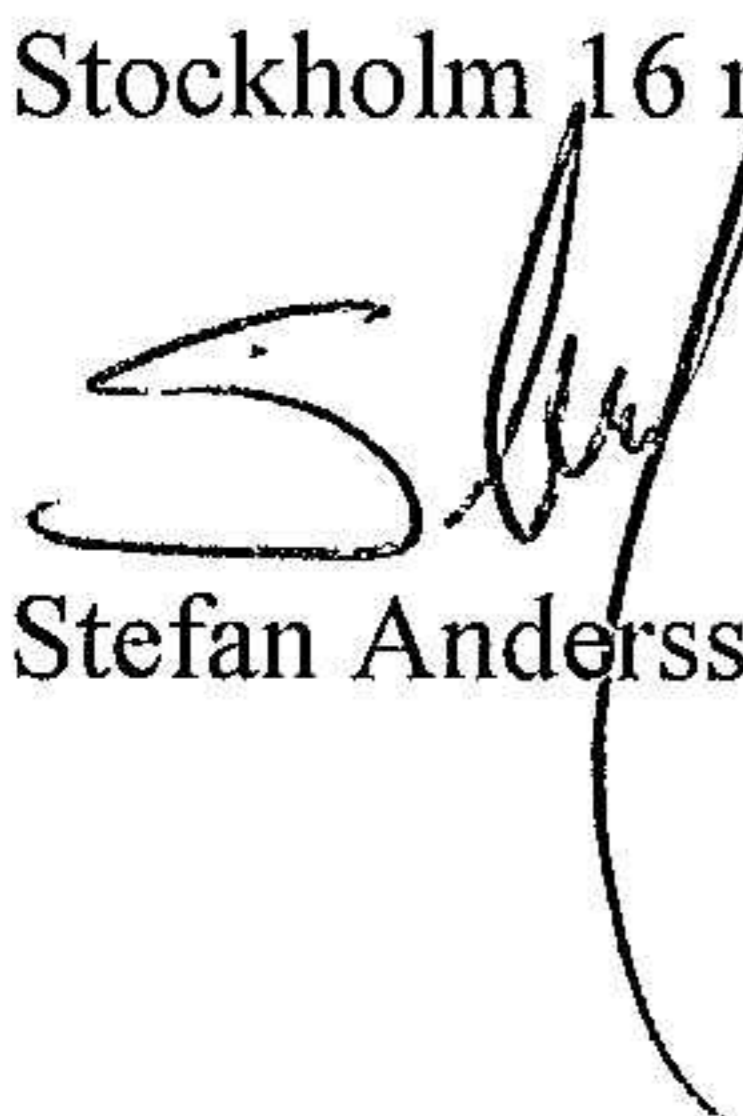
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SF Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 16 maj 2024



Stefan Andersson

# ÅRSREDOVISNING

för

**SF Real Estate AB**

Org.nr. 559163-0628

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

SF Real Estate ABs verksamhet är att direkt eller indirekt vara franchisegivare för konceptet "Svensk Fastighetsförmedling" vid etablering inom Spanien i första skedet, med framtida möjlig expansion i andra Europeiska länder.

Bolagets dotterbolaget SF Utland SL i Spanien verkar som franchisegivare för franchisetagarna på den spanska marknaden.

#### Verksamhetens art och inriktning

Under 2023 har dotterbolaget SF Utland SL etablerat och öppnat ny bobutik i Palma, respektive en andra bobutik i Torrevieja, samt gjort klart med ytterligare etablering i Malaga under 2024. Från februari 2023 har vi en region- och etableringsansvarig på plats i Spanien, det möjliggör en tydligare struktur och tillväxtresa framåt.

Den spanska marknaden har gått starkt efter pandemiåren och 2023 var ett år med över 12 månader fortsatt ökade priser på många lokala marknader och en hög aktivitetsnivå, trots en omvärld med krig i Europa och en hög inflation i många länder. Dock har dynamiken på marknaden ändrats, där svenskarna gör allt färre köpaffärer. Idag är 8 av 10 affärer som våra mäklare gör i Spanien gjorda av andra nationaliteter än svenskar. Det finns dock ett starkt underliggande intresse för att skaffa extraboende eller permanentboende i Spanien bland svenskar, och så snart ränta, inflation och samhällsekonomi i Sverige går åt lite mer positivt håll, kommer det att återspeglas i fler svenska kunder igen.

Vi ser fortsatt ett stort intresse från potentiella franchisetagare att bli en del av Svensk Fastighetsförmedlings verksamhet i Spanien på nya områden. Målet är att växa med några nya bobutiker varje år.

#### Säte

Företagets säte är i Stockholm.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Flerårsöversikt\*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	653	2 301	1 504	670	0
Res. efter finansiella poster	-640	-1 082	-672	-2 368	-1 553
Soliditet (%)	90,60	76,8	89,1	91,4	72,2

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 807 430	-2 336	4 855 094
Balanseras i ny räkning		-2 336	2 336	0
Årets resultat			-4 677	-4 677
Belopp vid årets utgång	50 000	4 805 094	-4 677	4 850 417

## SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	4 805 094
årets förlust	<u>-4 677</u>
	4 800 417
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>4 800 417</u>
	4 800 417

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024052810977

**SF Real Estate AB**

Org.nr. 559163-0628

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	<u>653 001</u> 653 001	<u>2 300 929</u> 2 300 929
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		<u>-1 291 853</u> -1 291 853	<u>-3 440 918</u> -3 440 918
<b>Rörelseresultat</b>		-638 852	-1 139 989
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	57 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-967</u> -825	<u>0</u> 57 653
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-639 677	-1 082 336
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>635 000</u> 635 000	<u>1 080 000</u> 1 080 000
<b>Resultat före skatt</b>		-4 677	-2 336
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 677</u>	<u>-2 336</u>

2024052810978

**SF Real Estate AB**

Org.nr. 559163-0628

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

Not

2023-12-31

2022-12-31

4

31 191

31 191

31 191

31 191

**Summa anläggningstillgångar**

31 191

31 191

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

2 268 928

60 256

2 329 184

2 060 927

12 508

2 073 435

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

2 991 674

2 991 674

4 218 477

4 218 477

**Summa omsättningstillgångar**

5 320 858

6 291 912

**SUMMA TILLGÅNGAR****5 352 049****6 323 103**

2024052810979

**SF Real Estate AB**

Org.nr. 559163-0628

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

50 000

50 000

4 805 094

-4 677

4 800 417

4 850 417

72 205

414 427

0

15 000

501 632

5 352 049

50 000

50 000

4 807 430

-2 336

4 805 094

4 855 094

15 739

1 419 224

33 046

0

1 468 009

6 323 103

2024052810980

# SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna 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 Inköp och försäljning inom koncernen

2023

2022

Nettoomsättning

653 001

2 300 930

Inköp från koncernföretag

391 801

1 380 558

100% av försäljningen under 2023 respektive 2022 i SF Real Estate AB avser försäljning till bolagets spanska dotterbolag SF Utland SL ESB93741676.

30% av inköpen 2023 i SF Real Estate AB avser inköp från Svensk Fastighetsförmedling AB, motsvarande siffra för 2022 var 40%.

### Not 4 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärde

31 191

31 191

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 191

31 191

Utgående redovisat värde

31 191

31 191

## SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

### NOTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Andersson  
Ordförande

Erik Wikander

Liza Nyberg  
Verkställande direktör

Jan Windolf

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

2024052810982

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Partner

2024-03-25 21:00:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SF REAL ESTATE AB 559163-0628 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson

2024-03-25 07:42:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN WINDOLF

Jan Windolf

2024-03-25 08:57:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg

VD

2024-03-25 06:15:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK WIKANDER

Erik Wikander

2024-03-25 20:43:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052810983

# 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 2023.

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 2023 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 revisors sed 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](http://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 2023 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 revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

**2024-03-25 20:59:18 UTC**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas  
Partner

Leveranskanal: E-post

2024052810986