

# Årsredovisning

för

## Select Fastighetsförmedling i Sverige AB

556861-4340

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-02.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Stefan Larsson , Verkställande direktör

2024-04-02

Styrelsen och verkställande direktören för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsmäklari samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är franchisetagare genom Svensk Fastighetsförmedling.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Tyresö Kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året 2023 har sammantaget varit ett lönsamt verksamhetsår för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB (SFSAB) trots en utmanande bostadsmarknad.

Målsättningen vid ingången av året 2023 var att uppnå en ökad omsättning och lönsamhet i företaget jämfört med år 2022. Det har varit en utmanande marknad på grund av faktorer som legat utanför företagets kontroll, vilket har bidragit till en något lägre omsättning jämfört med året innan.

Marknadspriserna på fastigheter och bostadsrätter har varit pressade under året. Det gäller både hemmamarknaden såväl som i Stockholmsregionen i stort. Stigande marknadsräntor, inflation och ökade driftskostnader för villaägare och bostadsrättsföreningar har bidragit till återhållsamma säljare och köpare. Den allmänna osäkerheten på bostadsmarknaden har lett till utdragna försäljningsprocesser och en något lägre försäljningstakt jämfört med år 2021 och delar av år 2022.

Personalmässigt har verksamheten under år 2023 minskat med en anställd.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 010	8 475	8 928	8 289	6 727
Resultat efter finansiella poster	530	591	2 474	2 319	1 528
Soliditet (%)	21	21	26	26	19
Balansomslutning	5 211	6 069	10 543	9 106	7 708

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	603 253	460 296	<b>1 113 549</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-600 000		<b>-600 000</b>
Balanseras i ny räkning		460 296	-460 296	<b>0</b>
Årets resultat			411 621	<b>411 621</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>463 549</b>	<b>411 621</b>	<b>925 170</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	463 549
årets vinst	411 621
	<b>875 170</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	400 000
i ny räkning överföres	475 170
	<b>875 170</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 009 762	8 475 188
Övriga rörelseintäkter		164 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 173 762</b>	<b>8 475 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 167 684	-991 906
Övriga externa kostnader		-1 973 023	-2 195 122
Personalkostnader	2	-3 560 639	-4 791 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 701 346</b>	<b>-7 978 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>472 416</b>	<b>497 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48 000	93 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 658	1 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358	-648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>57 300</b>	<b>93 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>529 716</b>	<b>590 502</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>529 716</b>	<b>590 502</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-118 095	-130 206
<b>Årets resultat</b>		<b>411 621</b>	<b>460 296</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	155 100	155 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		954 766	341 125
Övriga fordringar		41 670	183 044
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	70 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 166	183 649
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 136 602</b>	<b>777 818</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 004 931	1 609 345
Redovisningsmedel		2 914 501	3 527 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 919 432</b>	<b>5 136 346</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 056 034</b>	<b>5 914 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 211 134</b>	<b>6 069 264</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		463 549	603 253
Årets resultat		411 621	460 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>875 170</b>	<b>1 063 549</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>925 170</b>	<b>1 113 549</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	8	200 000	200 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		2 914 501	3 527 001
Leverantörsskulder		202 921	252 938
Övriga skulder		498 140	466 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 402	509 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 085 964</b>	<b>4 755 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 211 134</b>	<b>6 069 264</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill	5 år
----------	------

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	6	7

**Not 3 Goodwill**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 684 000	2 684 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 684 000</b>	<b>2 684 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 684 000	-2 684 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 684 000</b>	<b>-2 684 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Goodwill är helt avskriven per 2016-12-31.

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	70 671	70 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 671</b>	<b>70 671</b>
Ingående avskrivningar	-70 671	-70 671
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 671</b>	<b>-70 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inventarier, verktyg och installationer är helt avskriven per 2019-12-31.

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	266 127	266 127
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>266 127</b>	<b>266 127</b>
Ingående avskrivningar	-266 127	-266 127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-266 127</b>	<b>-266 127</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Förbättringsutgifter på annans fastighet är helt avskriven per 2019-12-31.

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 100	155 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 100</b>	<b>155 100</b>

Innehavet avser aktier i Stockholmsgruppen Service AB och aktier i Översta Förmedlingsbolaget AB.

**Not 7 Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiseringsfond 2019	200 000	200 000
	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

När vi blickar framåt mot år 2024 prognosticerar vi en ökad omsättning baserat på att bostadsförsäljningen sannolikt får en positiv effekt av lägre räntor under senare delen av år 2024.

Tyresö 2024-04-02

*Hans Sommerville*  
Hans Sommerville  
Ordförande

*Stefan Larsson*  
Stefan Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Select Fastighetsförmedling i Sverige AB, org.nr 556861-4340

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Select Fastighetsförmedling i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Select Fastighetsförmedling i Sverige 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 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 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 Select Fastighetsförmedling i Sverige AB för år 2023 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 Select Fastighetsförmedling i Sverige 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 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 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.

Stockholm  
2024-04-02

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor