

Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr 556090-2313

2023071321447



Räkenskapsår 2022.

Årsredovisning

för

Svensk Fastighetsförmedling AB

556090-2313

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svensk Fastighetsförmedling 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

Styrelsen och verkställande direktören för Svensk Fastighetsförmedling AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Svensk Fastighetsförmedling är den största rikstäckande och oberoende mäklarkedjan i Sverige. Det innebär att Svensk Fastighetsförmedling kan ta tillvara på våra kunders intressen helt utan påverkan från till exempel banker eller försäkringsbolag. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 230 bobutiker och 1250 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av våra Franchisetagare, varav många också är delägare i vår koncern

Svensk Fastighetsförmedling ingår i samma koncern som Ordna Bolån AB vilket bidrar till att på bästa sätt hjälpa kunderna till bra finansiering vid bostadsaffären. Svensk Fastighetsförmedling återfinns sedan några år även i Spanien genom systerbolaget SF Utland SL.

Under 2022 har dynamiken på bostadsmarknaden förändrats drastiskt. De stora prisökningarna och hög aktivitet från kunder under pandemi-åren förbyttes till en kraftfull vändning av bostadsmarknaden som startade efter Rysslands invasion av Ukraina och därpå följande oro, ökande inflation och ökade räntor. Vi gick i rekordsnabb fart från den "dopade" pandemi-bostadsmarknaden, till en stark inbromsning i aktivitet och fallande priser, och genom det från en tydlig "säljarens marknad" till "köparens marknad". Generellt innebar det färre objekt, långsammare försäljningar och lägre intäkter, men vissa områden drabbades inte i lika stor utsträckning. Under hela 2022 fortsatte prisnedgången och först i slutet på året börjande minskade takten på priset, vilket är en förutsättning för en större rörelse och aktivitet mellan säljare och köpare.

Förutom den dramatiska förändringen i marknaden, präglades året för oss av att Svensk Fastighetsförmedling gjorde en total re-branding och lanserade en helt ny grafisk identitet ut mot marknaden, som en viktig komponent att stärka våra positioner på marknaden över tid

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid sidan av konjunkturrisiker finns en risk att bostadsefterfrågan påverkas av politiska beslut om makrotillsynsåtgärder.

Ägarförhållanden

Översta Förmedlingsbolaget AB, organisationsnummer 556983-9839, med säte i Stockholm, är moderbolag till Svensk Fastighetsförmedling AB.

2023071321449

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 192 120 | 169 840 | 157 011 | 151 374 |
| Resultat efter avskrivningar | 28 713 | 22 909 | 18 018 | 12 983 |
| Resultat efter finansiella poster | 29 022 | 23 130 | 22 348 | 13 311 |
| Balansomslutning | 241 881 | 223 261 | 223 503 | 179 834 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 27,6 | 22,2 | 20,5 | 12,3 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 12,3 | 10,5 | 10,4 | 7,4 |
| Soliditet (%) | 43,6 | 46,6 | 48,7 | 60,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 86 386 414 |
| Överkursfond | 1 464 300 |
| årets vinst | 1 266 769 |
| | 89 117 483 |

| | |
|---------------------------------------------|------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 89 117 483 |
|---------------------------------------------|------------|

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 192 119 715 | 169 839 831 |
| Övriga rörelseintäkter | | 77 521 | 357 940 |
| | | 192 197 236 | 170 197 771 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | -12 678 232 | -9 138 609 |
| Övriga externa kostnader | 3, 4 | 100 819 096 | -90 065 838 |
| Personalkostnader | 5 | -40 115 757 | -35 013 708 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -9 871 259 | -12 870 380 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -200 000 |
| | | - | - |
| | | 163 484 344 | 147 288 535 |
| Rörelseresultat | 6 | 28 712 892 | 22 909 236 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 085 516 | 508 012 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -776 213 | -286 841 |
| | | 309 303 | 221 171 |
| Resultat efter finansiella poster | | 29 022 195 | 23 130 407 |
| Bokslutsdispositioner | 7 | -26 500 000 | -21 373 064 |
| Resultat före skatt | | 2 522 195 | 1 757 343 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -1 255 426 | -1 282 418 |
| Årets resultat | | 1 266 769 | 474 925 |

2023071321450

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

9 96 619 527 104 506 827
96 619 527 104 506 827

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

10 16 847 925 110 366
16 847 925 110 366

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

11 30 000 000 13 500 000

Uppskjuten skattefordran

12 393 279 410 027

Andra långfristiga fordringar

13 3 510 713 4 041 920

33 903 992 17 951 947

Summa anläggningstillgångar

147 371 444 122 569 140

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 452 614 8 655 428

Fordringar hos koncernföretag

13 380 558 6 389 518

Aktuella skattefordringar

14 474 009 459 056

Övriga fordringar

15 1 512 047 3 810 639

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 21 450 475 16 367 349

50 269 703 35 681 990

Kassa och bank

17 44 075 274 65 010 428

Summa omsättningstillgångar

94 344 977 100 692 418

SUMMA TILLGÅNGAR

241 716 421 223 261 558

2023071321451

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18, 19 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 8 940 000 | 8 940 000 |
| Reservfond | | 2 322 100 | 2 322 100 |
| | | 11 262 100 | 11 262 100 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 1 464 300 | 1 464 300 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 86 386 414 | 85 911 489 |
| Årets resultat | | 1 266 769 | 474 925 |
| | | 89 117 483 | 87 850 714 |
| Summa eget kapital | | 100 379 583 | 99 112 814 |
| Obeskattade reserver | 20 | 6 265 000 | 6 265 000 |
| Avsättningar | | | |
| Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen | 21 | 1 476 463 | 1 541 920 |
| Uppskjuten skatteskuld | 22 | 19 903 613 | 21 528 389 |
| Summa avsättningar | | 21 380 076 | 23 070 309 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 30 000 000 | 13 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 000 000 | 13 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 12 000 000 | 6 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 15 072 368 | 11 953 299 |
| Skulder till koncernföretag | | 26 500 000 | 35 364 568 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 361 | 1 444 |
| Övriga skulder | | 2 814 787 | 1 365 210 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 27 303 246 | 26 628 914 |
| Summa kortfristiga skulder | | 83 691 762 | 81 313 435 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 241 716 421 | 223 261 558 |

Rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Bundna reserver | Överkurs fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 8 940 000 | 2 322 100 | 1 464 300 | 85 911 489 | 474 925 | 99 112 814 |
| Föregående års resultat | | | | 474 924 | -474 925 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 1 266 769 | 1 266 769 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 8 940 000 | 2 322 100 | 1 464 300 | 86 386 414 | 1 266 769 | 100 379 583 |

2023071321453

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 29 022 195 | 23 130 407 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 9 871 259 | 13 070 380 |
| Betald skatt | | -2 878 491 | -2 785 912 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 36 014 963 | 33 414 875 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -4 797 186 | 10 315 615 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -5 573 437 | -6 581 706 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 3 119 069 | -552 059 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -3 445 795 | 8 200 925 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 25 317 614 | 44 797 650 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | 0 | -200 000 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -18 721 518 | -615 582 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -18 721 518 | -815 582 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 30 000 000 | 0 |
| Amortering av lån | | -7 500 000 | -6 000 000 |
| Lämnade lån | | -30 000 000 | 0 |
| Minskning av fordran | | 7 968 750 | 6 625 000 |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | | -28 000 000 | -22 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -27 531 250 | -21 375 000 |
| Årets kassaflöde | | -20 935 154 | 22 607 068 |
| Likvida medel vid årets början | 17 | 65 010 428 | 42 403 360 |
| Årets förändring | | -20 935 154 | 22 607 068 |
| Likvida medel vid årets slut | | 44 075 274 | 65 010 428 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Svensk Fastighetsförmedling AB:s intäkter består i huvudsak av franchiseavgifter från anslutna mäklarföretag.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Effektiv ränta är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

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

Registrerade varumärken

Utgifter för registrerade varumärken balanseras och skrivs av över nyttjandetiden.

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken | 5% |
|--------------------------------------------|----|

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod efter det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas

som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier, verktyg och installationer 20%

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

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 nettoredovisas 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 resultatförs i den period förändringen lagstadsats. 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.

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.

Pensioner

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsbolag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde 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.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i takt med att förmånen intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkter för när premier erläggs. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Koncernen har valt att tillämpa de förenklingsreglerna i K3 vad gäller förmånsbestämda pensionsplaner.

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelserna som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

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 avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning per rörelsegren | | |
| Franchiseverksamhet | 175 447 853 | 157 871 015 |
| Utbildningsverksamhet | 16 671 862 | 11 968 816 |
| | 192 119 715 | 169 839 831 |

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.

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | | |
| Revisionsuppdrag | 291 996 | 256 115 |
| Övriga tjänster | 25 550 | 15 850 |
| | 317 546 | 271 965 |

Not 4 Operationell leasing

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 361 143 (2 935 633) kronor.

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

| | 2022 | 2021 |
|-------------|------------------|------------------|
| Inom ett år | 1 626 072 | 1 220 400 |
| | 1 626 072 | 1 220 400 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 22,88 | 19,80 |
| Män | 13,00 | 10,50 |
| | 35,88 | 30,30 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 660 260 | 502 661 |
| Övriga anställda | 24 098 292 | 21 304 925 |
| | 24 758 552 | 21 807 586 |

Sociala kostnader

| | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 0 | 0 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 3 968 030 | 4 191 990 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 8 841 206 | 8 022 904 |
| | 12 809 236 | 12 214 894 |

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 37 567 788 | 34 022 480 |
|--|-------------------|-------------------|

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 43 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 67 % | 57 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 45 % | 50 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 55 % | 50 % |

Avtal om avgångsvederlag

För Vice VD Erik Wikander gäller en uppsägningstid om 6 månader vid uppsägning från Vice VD:s sida och 6 månader vid uppsägningstid samt ett avgångsvederlag på ett belopp motsvarande 6 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget i den största koncern där Svensk Fastighetsförmedling AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Översta Förmedlingsbolaget AB, 556983-9839, med säte i Stockholm.

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 6,21 % | 12,44 % |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 0,87 % | 0,69 % |

Not 7 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Återföring från periodiseringsfond | 0 | 5 850 000 |
| Lämnade koncernbidrag | -26 500 000 | -28 000 000 |
| Förändring av överavskrivningar | 0 | 776 936 |
| | -26 500 000 | -21 373 064 |

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt
Avstämning av effektiv skatt**

Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktuell skatt | 2 863 454 | 2 878 408 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 608 028 | -1 623 085 |
| Skatt pga eftertaxering | 0 | 27 095 |
| Totalt redovisad skatt | 1 255 426 | 1 282 418 |

| | 2022 | | 2021 | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 2 522 195 | | 1 757 342 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -519 572 | 20,60 | -362 012 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -2 350 833 | | -2 445 357 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 13 404 | | 13 746 |
| Förändring skatteeffekt upplupna skattefordringar/skulder | | 1 608 028 | | 1 623 085 |
| Övrigt | | -6 453 | | -84 784 |
| Skatt pga eftertaxering | | | | -27 095 |
| Redovisad effektiv skatt | 49,77 | -1 255 426 | 72,97 | -1 282 417 |

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 157 946 103 | 157 746 103 |
| Inköp | | 200 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 157 946 103 | 157 946 103 |
| Ingående avskrivningar | -53 439 276 | -45 351 976 |
| Försäljningar/utrangeringar | | -200 000 |
| Årets avskrivningar | -7 887 300 | -7 887 300 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -61 326 576 | -53 439 276 |
| Utgående redovisat värde | 96 619 527 | 104 506 827 |

2023071321461

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 302 413 | 22 686 831 |
| Inköp | 18 721 518 | 615 582 |
| Försäljningar/utrangeringar | -23 122 821 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 901 110 | 23 302 413 |
| Ingående avskrivningar | -19 787 939 | -18 208 967 |
| Försäljningar/utrangeringar | 19 718 713 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 983 959 | -1 578 972 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 053 185 | -19 787 939 |
| Ingående nedskrivningar | -3 404 108 | 0 |
| Återförda nedskrivningar | 3 404 108 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -3 404 108 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | -3 404 108 |
| Utgående redovisat värde | 16 847 925 | 110 366 |

Nedskrivningen 2021 avser samtliga fasadskyltar inom kedjan. Svensk Fastighetsförmedlings visuella identitet byts ut från och med 2022 vilket innebär att samtliga fasadskyltar byts ut under första månaderna 2022 och vid detta tillfälle utrangeras samtliga gamla fasadskyltar.

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 889 514 | 25 943 292 |
| Tillkommande fordringar | 23 880 558 | 0 |
| Avgående fordringar | -389 518 | -6 053 778 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 380 558 | 19 889 514 |
| Utgående redovisat värde | 43 380 558 | 19 889 514 |

Not 12 Uppskjuten skattefordran

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Uppskjuten skattefordran | | |
| Belopp vid årets ingång | 410 027 | 411 718 |
| Under året återförda belopp | -16 748 | -1 691 |
| Belopp vid årets utgång | 393 279 | 410 027 |

2023071321463

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 041 900 | 4 733 428 |
| Tillkommande fordringar | 3 000 | 0 |
| Avgående fordringar | -534 206 | -691 528 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 510 694 | 4 041 900 |
| Utgående redovisat värde | 3 510 694 | 4 041 900 |

Not 14 Aktuella skattefordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuell skattefordran | | |
| Inbetald preliminärskatt | 3 339 622 | 3 339 622 |
| Aktuell skatt | -2 698 654 | -2 878 408 |
| Tidigare års skattefordran | -2 159 | -2 158 |
| | 638 809 | 459 056 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 1 480 991 | 1 155 403 |
| Momsfordran | 0 | 1 834 459 |
| Övriga poster | 31 056 | 819 777 |
| | 1 512 047 | 3 809 639 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyreskostnader | 704 735 | 658 545 |
| Förutbetalda kostnader | 8 968 084 | 4 328 146 |
| Upplupna intäkter | 11 504 381 | 11 380 658 |
| Upplupna ränteintäkter | 273 275 | 0 |
| | 21 450 475 | 16 367 349 |

Not 17 Likvida medel

Likvida medel består i huvudsak av banktillgodohavande.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 44 075 274 | 65 010 428 |
| | 44 075 274 | 65 010 428 |

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| Svensk Fastighetsförmedling AB | | |
| Antal A-Aktier | 89 400 | 100 |
| | 89 400 | |

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 86 386 414 |
| Överkursfond | 1 464 300 |
| årets vinst | 1 266 769 |
| | 89 117 483 |

| | |
|---------------------------------------------|------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 89 117 483 |
|---------------------------------------------|------------|

Not 20 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Periodiseringsfond 2019 års tax | 2 615 000 | 2 615 000 |
| Periodiseringsfond 2020 års tax | 3 650 000 | 3 650 000 |
| | 6 265 000 | 6 265 000 |

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

En tidigare anställd har avtal om direkt pension där bolaget säkerställt avtalet med den anställda genom att teckna en kapitalförsäkring. Bolaget äger försäkringen och den anställda är försäkrad. Värdet i försäkringen och enbart detta värde skall användas för fullgörandet av bolagets skyldighet att betala pension till den anställda enligt avtal. Bolaget har pantförskrivit försäkringen till den anställda som säkerhet för bolaget fullgörande av sitt pensionsåtagande enligt avtalet. Premien skulle betalas till dess att den anställda fyller 65 år. Ålderspension betalas ut under 15 år. Den anställda har dock rätt att ändra startdag och utbetalningsperiodens längd, förutsatt att villkoren i försäkringen samt gällande lagstiftning tillåter det. Denna försäkring har börjat betalas ut.

VD hade under den tid hon var anställd i Svensk Fastighetsförmedling avtal om pensionsutfästelse genom företagsägd kapitalförsäkring. Bolaget har pantförskrivit försäkringen liksom från försäkringen utfallande belopp som säkerhet för företagets fullgörelse av sina pensionsåtaganden enligt avtal. Ålderspensionen betalas ut under 5 år.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|----------------|---------------|
| Särskild löneskatt | -34 124 | 81 466 |
| | -34 124 | 81 466 |

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 21 528 389 | 23 153 165 |
| Under året återförda belopp | -1 624 776 | -1 624 776 |
| Belopp vid årets utgång | 19 903 613 | 21 528 389 |

Avser skatteskuld som uppkom i samband med fusion och det koncernmässiga värdet av varumärket. Skatteskulden löses upp i samma tak som varumärket skrivs av.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatteskuld uppgår till 20,6%.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner | 1 732 483 | 961 400 |
| Upplupna semesterlöner | 3 249 608 | 3 098 219 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 565 373 | 1 275 532 |
| Upplupna löneskatter | 1 493 922 | 1 546 161 |
| Upplupna pensioner | 315 530 | 149 818 |
| Förutbetalda intäkter | 13 637 979 | 14 392 238 |
| Övriga poster | 5 308 351 | 5 205 545 |
| | 27 303 246 | 26 628 913 |

Not 24 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagshypotek | 67 500 000 | 40 000 000 |
| Pantsatt kapitalförsäkring | 1 476 463 | 1 541 920 |
| | 68 976 463 | 41 541 920 |

2023071321465

2023071321466

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Hellström
Ordförande

Stefan Andersson

Jan Windolf

Frida Flood

Catherine Andersson

Lars Bergmark

Petra Blixt

Liza Nyberg
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING AB 556090-2313 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg
VD

2023-04-03 06:59:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN HELLSTRÖM

Håkan Hellstrom
Ordförande

2023-04-05 11:42:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson
Ledarmot

2023-04-03 10:52:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN WINDOLF

Jan Windolf
Ledamot

2023-04-03 10:52:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Flood

Frida Flood
Ledarmot

2023-04-03 07:15:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Catherine Andersson

Catherine Andersson
Ledarmot

2023-04-03 07:39:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023071321467

2023071321468

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-03 11:27:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gösta Bergmark

Datum

Lars Bergmark

Ledarmot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-31 09:49:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petra Maria Blixt

Datum

Petra Blixt

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 13:40:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk Fastighetsförmedling AB, org.nr 556090-2313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Fastighetsförmedling AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Fastighetsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Svensk Fastighetsförmedling 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 Svensk 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.

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 Svensk Fastighetsförmedling 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 Svensk Fastighetsförmedling 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 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 13:35:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071321471

Hej !

Dessa handlingar avser ärenden 9290097/2023 och 9290098/2023.

Eftersom dessa handlingar skickats in tidigare tillsammans med koncernens övriga årsredovisningar misstänker jag att det kommer fler liknande ärenden och bifogar därför även dessa årsredovisningar samtidigt.

Mvh Stefan Andersson
0708226376
stefan.andersson@svenskkfast.se