

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01-2023-12-31

för

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Johan Engström

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

ARSREDOVISNING FÖR SWEDBANK FASTIGHETSBYRÅ AB

Styrelsen och verkställande direktören för Swedbank Fastighetsbyrå AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Vår affärsidé

"Med ett tydligt franchisekoncept erbjuder Fastighetsbyrån en heltäckande mäklartjänst. Vi kombinerar lokala experter i hela landet med branschens ledande digitala tjänster, för privatpersoners boenderesa". Grunden för Fastighetsbyråns verksamhet, och för vår affärsidé, är att människor i olika livsskeden behöver byta bostad och att den processen blir alltmer komplex. Kundernas behov förändras, priserna går upp och ner, reglerna blir fler, fallgroparna djupare och möjligheterna större. Styrkan i Fastighetsbyråns affärsidé ligger i själva franchisekonceptet och de skalfördelar det innebär. Genom vår storlek och starka ägare, samt lokala närvaro, kan vi effektivare utveckla marknadens bästa tjänster och de mest kompetenta medarbetarna.

Utifrån vår ägares mål med verksamheten är Fastighetsbyråns långsiktiga målbild för verksamheten i Sverige, Spanien och Portugal att:

Vi ska vara marknadsledare och störst på varje ort.

Att vara marknadsledare innebär att vi ska vara ledande och i framkant i alla delar av verksamheten, och störst att vi ska göra flest affärer.

Fastighetsbyråns franchisekoncept

Fastighetsbyrån är Sveriges ledande mäklarkedja, med en engagerad franchiseorganisation som motor. Bakom vår framgång ligger ett konkurrenskraftigt koncept och erbjudande, för såväl medarbetare som kunder. Genom vårt franchiseupplägg möjliggör vi för franchisetagare att nyttja ett redan existerande varumärke och fungerande affärskoncept. Ett koncept bestående av effektiv marknadsföring, kvalitativa försäljningsprocesser, branschens ledande digitala tjänster och verktyg för så väl kund som medarbete, omfattande karriärmöjligheter och utbildningar, säljdrivande aktiviteter och stärkande internkommunikation.

Fastighetsbyråns vision

"Vi vill vara Sveriges mest rekommenderade företag".

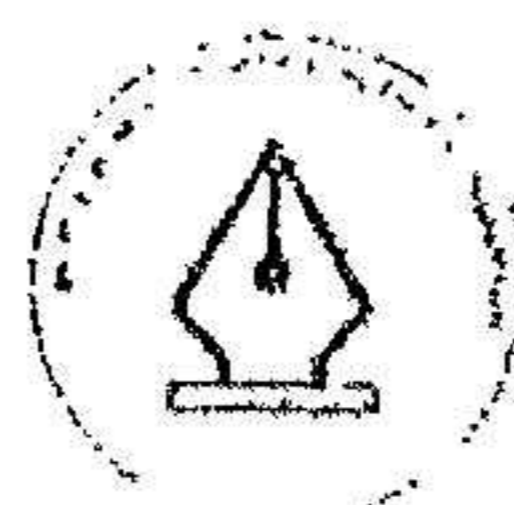
Vi vill sätta rekommendation i centrum eftersom det är det yttersta beviset på att kunden upplevt något positivt. Allt vi gör ska vara inriktat på att vi ska bli rekommenderade för fler.

Verksamheten

Verksamheten omfattar Sveriges största mäklarkedja med huvudsaklig inriktning på villor, fritidshus och bostadsrätter. Fastighetsbyrån finns lokalt runt om i landet med ca 265 franchisekontor och ca 1 500 medarbetare anställda i ca 190 franchisebolag. Kedjan omsatte 1.7 miljarder kr och förmedlade 35 000 bostadsaffärer under 2023.

Utland

Fastighetsbyrån bedriver verksamhet även i Spanien och Portugal. Kedjan hade vid årets utgång 110 medarbetare fördelade på 20 franchisekontor längs kusterna på Costa del Sol, Costa Blanca, Costa Brava, Mallorca, Gran Canaria samt längs Algarvekusten i Portugal. Kedjan omsatte 9 miljoner euro och förmedlade 755 semesterbostäder.



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 präglades av en utmanande privatekonomisk situation för många svenskar. Trots en fortsatt stark ekonomisk tillväxt, med stigande börs och låg arbetslöshet, ställdes hushållen inför flera påfrestningar. Fortsatt oro i vår omvärld, bland annat med krig både i Europa och mellanöstern, har påverkat råvarutillgången och energipriserna har fortsatt varit höga. Detta har gjort att inflationen legat kvar på höga nivåer och Riksbanken har höjt styrräntan till 4% och som följd har den rörliga bolåneräntan stigit till cirka 5%.

Utmärkande för bostadsmarknaden har varit avvaktande konsumenter, ett rekordstort utbud och få genomförda affärer. Enligt Svensk Mäklarstatistik sjönk antal sålda bostadsrätter med 14 % jämfört med 2022 och antal villaförsäljningar sjönk med 7 %. Däremot var priserna stabila och snittpriset för en villa sjönk endast med -1% och för bostadsrätter ökade snittpriset med +1%.

För Swedbank Fastighetsbyrå AB var det ett utmanande år med relativt låg omsättning. Trots en ljusning under andra halvåret sjönk antal bostadsaffärer med -14 % och provisionsintäkter med -16%, jämfört med 2022. Däremot så ökade vår marknadsandel med en halv procentenhet till 21.9%.

Under året har vi fortsatt med vårt samhällsengagemang och för varje affär gör vi även en insats för att fler ska få ett tryggt hem. Sedan 2018 har våra bostadsaffärer genererat 25 miljoner kronor som bidrar till att SOS Barnbyar, Bris och Sveriges Stadsmissioner kan fortsätta bedriva sin värdefulla verksamhet och göra skillnad för utsatta barn och vuxna.

Vi klimatkompenserar även för vår verksamhet i Spanien genom att årligen plantera träd i Fastighetsbyråns skogen. Under 2023 planterade vi 2 500 träd utanför Nerja vilket motsvarar 292 ton CO₂. Sedan år 2021 har planterat 7 600 träd och därmed klimatkompenserat för 906 ton CO₂.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Resultat efter finansiella poster och inklusive kostnad för avsättning till koncerngemensamt egetkapitalinstrument uppgår till 72,3 miljoner kr (72,9). För 2023 har avsättning gjorts med totalt 1,4 miljoner kr (1,1) varav 0,9 miljoner i aktierelaterad ersättning (0,8) och 0,5 miljoner i aktierelaterad ersättning sociala avgifter (0,3), enligt koncerndirektiv för det kollektiva aktierelaterade programmet "Eken". Nedan framgår Swedbank Fastighetsbyrå AB:s ekonomiska utveckling de senaste fem åren.

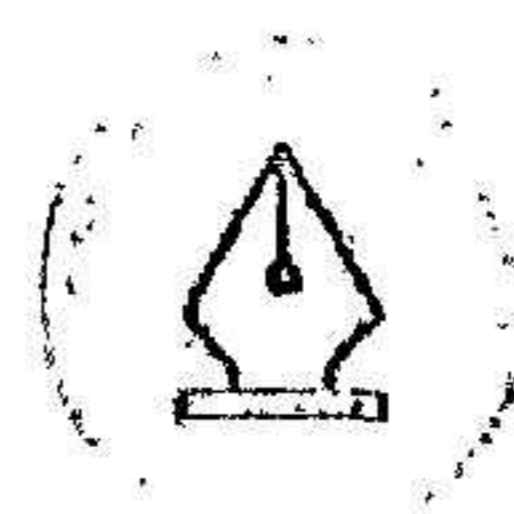
Flerårsöversikt

(tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	148 730	176 687	213 101	186 499	177 480
Rörelseresultat	27 924	63 573	97 781	74 815	65 342
Resultat e. finansiella poster	72 305	72 868	215 707	77 797	69 016
Balansomslutning	1 440 468	1 445 301	1 490 443	1 334 456	1 324 814
Soliditet	93,0%	93,0%	90,0%	92,0%	93,0%
Medelantal anställda	44	45	47	49	49

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De risker som förekommer i bolagets verksamhet består främst av operativ risk. Operativ risk definieras som risken för förlust som uppstår i verksamheten till följd av icke- ändamålsenliga eller otillräckliga rutiner eller processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen av operativ risk inkluderar juridisk risk och anseenderisk. Juridisk risk avser risker för böter eller skadestånd i samband med uppgörelser eller stämningar och anseenderisk avser risken för negativ inverkan på varumärket.

En extern compliancefunktion ansvarar för att kontrollera och utvärdera de system och interna kontroller som finns för att hantera compliancerisk samt ge stöd i frågor rörande efterlevnad av externa och interna regler.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C93475097842F25C990CB26862F269

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Förväntad framtida utveckling

Det råder en fortsatt stor osäkerhet i såväl den svenska som den internationella ekonomin. I Sverige har det dock kommit in positiva signaler om lägre energi- och bränslepriser, inflationen är på väg ned och Riksbanken har flaggat för att räntetoppen är nådd och att vi sannolikt kommer att se räntesänkningar under året. Detta är positiva nyheter för oss då det kan leda till att fler bostadskonsumenter vill och kan göra affärer under 2024.

Den svaga kronan kombinerat med höga räntor i Sverige har gjort att intresset för att äga ett semesterboende i Spanien och Portugal svalnat en del under 2023. Däremot har vi sett att fler svenskar är villiga att sälja sitt boende och ta hem vinsten just på grund av kronkursen. Den svenska kronans utveckling kommer sannolikt att spela en avgörande roll för svenskarnas intresse för att köpa och sälja boende i Spanien och Portugal även under 2024.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Swedbank AB (publ.) (502017-7753) i vars koncernredovisning Swedbank Fastighetsbyrå AB ingår. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Personal

Inom Swedbankkoncernen finns gemensamma personalpolicies och riktlinjer som Swedbank Fastighetsbyrå AB följer.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Eken eget kapitalinstrument	-5 086 757
Balanserat resultat	1 330 816 774
Årets resultat	3 854 208
	<u>1 329 584 225</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 8 500 kronor per aktie	1 105 000 000
i ny räkning balanseras	224 584 225
	<u>1 329 584 225</u>

Enligt årsredovisningen framgår det att koncernbidrag har lämnats om totalt 67 000 tkr. Koncernbidraget går i sin helhet till Swedbank AB (publ.) (502017-7753).

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

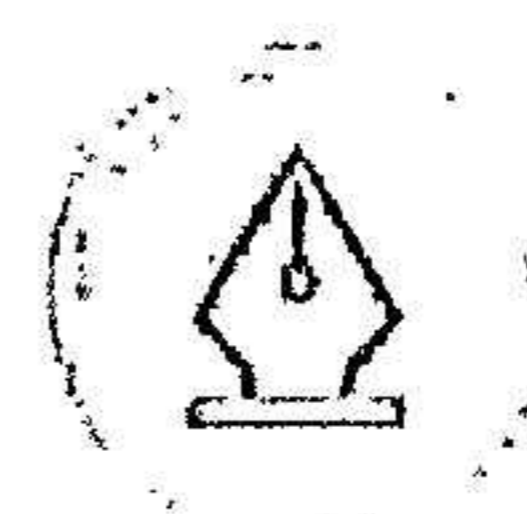


Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

RESULTATRÄKNING

(tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	148 730	176 687
Summa rörelsens intäkter		148 730	176 687
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	69 698	63 939
Personalkostnader	6	51 108	49 175
Summa rörelsens kostnader		120 806	113 114
Rörelseresultat		27 924	63 573
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	7	213	841
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	44 168	8 454
Summa resultat från finansiella investeringar		44 381	9 295
Resultat efter finansiella poster		72 305	72 868
Bokslutsdispositioner	9		
Lämnat koncernbidrag		-67 000	-71 000
Resultat före skatt		5 305	1 868
Skatt på årets resultat	10	-1 451	-917
ÅRETS RESULTAT		3 854	950



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C93475697842F2BC990C...26862-269

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

BALANSRÄKNING

(tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i koncernföretag	11	160	160
Aktier i intresseföretag	12	11 401	11 841
Andra långfristiga fordringar	13	13 320	12 075
		24 881	24 076

Summa anläggningstillgångar

24 881 **24 076**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 342	36 862
Kassa och bank		1 355 383	1 359 799
Aktuella skattefordringar		603	1 284
Övriga fordringar		3 434	3 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 825	19 421
		1 415 587	1 421 225

Summa omsättningstillgångar

1 415 587 **1 421 225**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 440 468 **1 445 301**



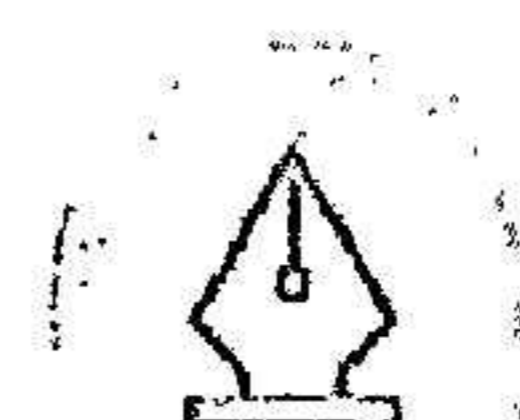
Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

2024061308109

BALANSRÄKNING

(tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		13 000	13 000
Reservfond		2 633	2 633
Kapitalandelsfond		1 054	841
		16 687	16 474
Fritt eget kapital			
Egetkapitalinstrument		-5 087	-4 508
Balanserad vinst eller förlust		1 330 817	1 330 080
Årets resultat		3 854	950
		1 329 584	1 326 522
Summa eget kapital		1 346 271	1 342 996
Avsättningar			
Övriga avsättningar	15	1 581	573
		1 581	573
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 087	13 206
Skulder till koncernföretag	16	68 860	73 020
Övriga kortfristiga skulder	17	3 165	3 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 503	11 760
		92 615	101 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 440 468	1 445 301



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C93475697842F2BC990CB25862F269

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

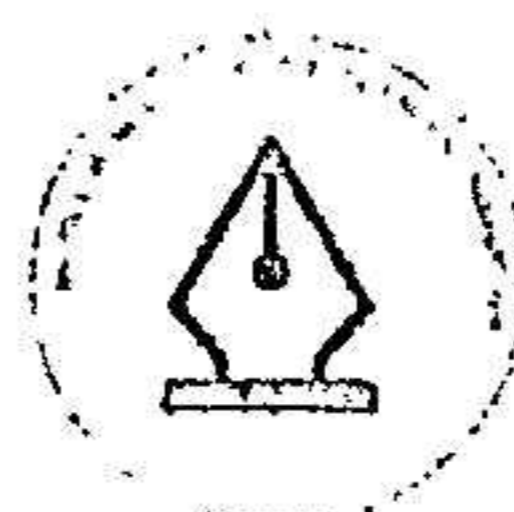
(tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Kapitalandelsfond	Egetkapitalinstrument	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	13 000	2 633	0	-4 019	1 221 682	109 239	1 342 535
Disposition av föregående års resultat					109 239	-109 239	0
Årets resultat						950	950
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital hänförlig Thylling intressebolag			841		-841		
Betalning till Swedbank AB för aktieleverans till anställda				31			31
Aktierelaterad ersättning till anställda				-538			-538
Uppskjuten skatt aktierelaterad ersättning				17			17
Fusionsresultat							0
Summa värdeförändringar	0	0	841	-490	108 398	-108 289	460
Utgående balans per 31 december 2022	13 000	2 633	841	-4 509	1 330 080	950	1 342 995

Aktiekapital 130 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Kapitalandelsfond	Egetkapitalinstrument	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	13 000	2 633	841	-4 509	1 330 080	950	1 342 995
Disposition av föregående års resultat					950	-950	0
Årets resultat						3 854	3 854
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital hänförlig Thylling intressebolag			213		-213		0
Betalning till Swedbank AB för aktieleverans till anställda				-608			-608
Aktierelaterad ersättning till anställda				37			37
Uppskjuten skatt aktierelaterad ersättning				-7			-7
Fusionsresultat							0
Summa värdeförändringar	0	0	213	-578	737	2 904	3 276
Utgående balans per 31 december 2023	13 000	2 633	1 054	-5 087	1 330 817	3 854	1 346 271

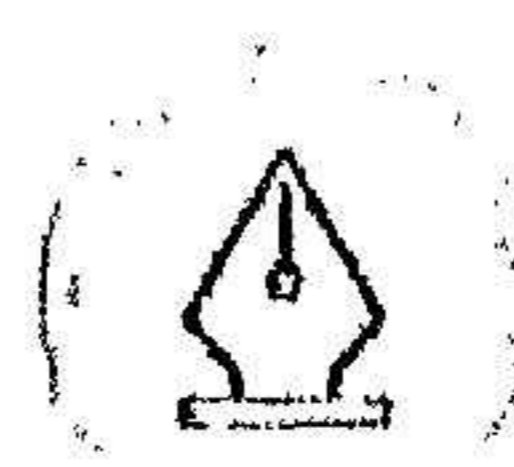
Aktiekapital 130 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		72 305	72 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Andel av intresseföretags resultat	7	-213	-841
Betald inkomstskatt		-1 451	-917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		70 641	71 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-480	16 693
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar lång utlåning		1 245	720
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-119	-5 898
Minskning(-)/ökning(+) av övriga tillgångar och skulder, netto		-4 703	-19 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 584	63 568
Finansieringsverksamheten			
Utbetalt koncernbidrag		-71 000	-104 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 000	-104 000
Årets kassaflöde		-4 416	-40 432
Likvida medel vid årets början		1 359 799	1 400 231
Likvida medel vid årets slut		1 355 383	1 359 799



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C93475697842F25C990CB26852F269

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

NOTER

Not 1 Allmän information

Swedbank Fastighetsbyrå AB med organisationsnummer 556090-2115 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västra Järnvagsgatan 7, Box 644, 101 32 Stockholm. Företaget är franchisegivare till kedjan Fastighetsbyrå och hyr ut rätten att verka under ett varumärke till egna företagare inom ett koncept för tjänster inom mäklari.

Moderföretag i den största koncernen som Swedbank Fastighetsbyrå AB är dotterföretag till är Swedbank AB (publ.), org.nr. 502017-7753, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Swedbank Fastighetsbyrå AB är dotterföretag till är Swedbank AB (publ.), org.nr. 505017-7753, med säte i Stockholm.

Swedbank AB (publ.) upprättar koncernredovisning var bolagen ingår.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Intäkter och kostnader

Swedbank Fastighetsbyrå ABs intäkter består i huvudsak av provisionsintäkter som baseras på franchisetagarnas bolags försäljning och redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Kostnaderna består främst av personal-, försäljnings-, IT- och marknadskostnader.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

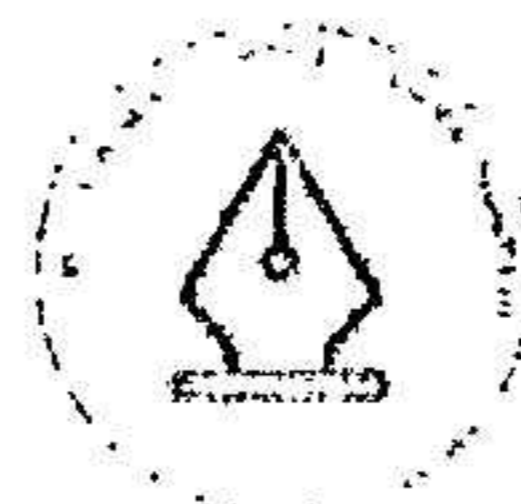
Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m. m. vilket redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Aktierelaterade ersättningar

Aktierelaterade ersättningar som regleras med egetkapitalinstrument

Inom Swedbankkoncernen finns ett kollektivt program för aktierelaterade ersättningar, Eken. Aktierelaterad ersättning inkluderar utdelningskompensation under uppskjutandeperioden som uppgår till 3 år. Mer information om programmet finns i Swedbanks faktabok som publiceras på bankens hemsida i samband med bankens kvartalsrapporter. Dessa ersättningar har bokförts mot eget kapital. Regleringen sker med stamaktier i Swedbank AB och förutsätter att innehavaren av prestationsrätterna är fortsatt anställd vid regleringspunkten. Den aktierelaterade ersättningen periodiseras därför under 50 månader. Den redovisade kostnaden, exklusive sociala avgifter, förändras inte till följd av att marknadsvärdet för prestationsrätterna förändras. Sociala avgifter beräknas och redovisas löpande baserat på marknadsvärdet och fastställs slutligen vid överlåtelsetidpunkten.

Inom Swedbankkoncernen finns ett kollektivt program för aktierelaterade ersättningar, Eken. Aktierelaterad ersättning inkluderar utdelningskompensation under uppskjutandeperioden som uppgår till 3 år. Mer information om programmet finns i Swedbanks faktabok som publiceras på bankens hemsida i samband med bankens kvartalsrapporter. Dessa ersättningar har bokförts mot eget kapital. Regleringen sker med stamaktier i Swedbank AB och förutsätter att innehavaren av prestationsrätterna är fortsatt anställd vid regleringspunkten. Den aktierelaterade ersättningen periodiseras därför under 50 månader. Den redovisade kostnaden, exklusive sociala avgifter, förändras inte till följd av att marknadsvärdet för prestationsrätterna förändras. Sociala avgifter beräknas och redovisas löpande baserat på marknadsvärdet och fastställs slutligen vid överlåtelsetidpunkten.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna aktieägartillskott redovisas under fritt eget kapital och specificeras i noten för Eget kapital. Samtliga bolagets erhållna aktieägartillskott är av ovillkorad karaktär.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C9-475697842F2BC9J0CR26862F269

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag, redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket är en valmöjlighet eftersom bolaget ingår i en koncern som upprättar sina finansiella rapporter enligt IFRS. Vi redovisar positiva värdeförändringar på innehavet i en egen fond i eget kapital (kapitalandelsfonden), som återförs till resultaträkning när innehavet avyttras. Negativa värdeförändringar redovisas i kapitalandelsfonden tills den är 0. En avsättning redovisas för innehavet endast till den del Swedbank Fastighetsbyrå AB har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om Fastighetsbyrå AB har gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning.

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar är ekonomiska tillgångar som förväntas betalas tillbaka till företaget inom fem år. Detta kan inkludera lån till bolag och delägare inom kedjan som förväntas realiseras inom fem år från balansdagen och värderas till det belopp som förväntas betalas tillbaka.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna måste företaget i vissa fall göra uppskattningar och bedömningar. De baseras på tidigare erfarenheter och antaganden som anses vara rättvisande och rimliga och ses över regelbundet. Vi anser dock inte att det inte finns några väsentliga uppskattningar och bedömningar.



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2023	2022
Inköp från bolag inom Swedbankkoncernen i % av rörelsekostnaderna	5,4%	5,3%
Försäljning till bolag inom Swedbankkoncernen i % av omsättningen	0,0%	0,0%

Not 5 Upplysning om ersättning till revisorn

	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB revisionsuppdrag 2022	286	295
Summa	286	295

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Bolaget har från 2019 anlitat PricewaterhouseCoopers AB för revision i enlighet med Swedbank ABs direktiv.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2023	2022
Antal kvinnor	25	29
Antal Män	19	16
Totalt	44	45

	2023-12-31	2022-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	2	2
andra personer i företagets ledning inkl VD	4	4
Män:		
styrelseledamöter	4	4
andra personer i företagets ledning inkl VD	4	4
Totalt	14	14

Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	2 593	2 591
Pensionskostnader till styrelse och VD	1 184	1 288
Löner och andra ersättningar till övriga	33 327	32 137
Pensionskostnader övriga	8 691	7 795
Sociala kostnader	14 097	13 494
Kostnader avsättning rörligt ersättningsprogram Eken 2020-2023	1 318	1 035
varav sociala avgifter	420	254
Övriga personalkostnader	-10 102	-9 165
Totalt	51 108	49 175

Ersättningsutfall 2023	VD	Övriga	Total
Rörlig ersättning utbetalt i aktier 2023, Eken	0	1 333	1 333

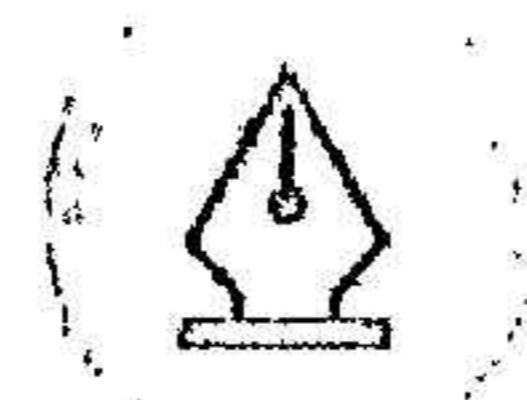
Styrelsearvode utgår ej till personer med anställningsavtal inom Swedbankkoncernen.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida kan avgångsvederlag motsvarande maximalt 12 månaderslöner utges. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster under perioden. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Villkoren för verkställande direktören beslutas av styrelsen. För övriga personer i företagets ledning avgår samma villkor som för övriga anställda.

Aktierelaterade ersättningar till anställda

Styrelsen i Swedbank har beslutat att tillämpa samma principer för samtliga anställda avseende uppskjuten rörlig ersättning, vilket innebär att icke särskild reglerad personal hanteras på samma sätt som särskild reglerad personal. Personalen omfattas av det generella programmet, Eken, innebärande att 100 % skjuts upp i tre år. All uppskjuten ersättning utbetalas i form av aktier i Swedbank AB. Årets kostnad för aktierelaterade ersättningar som regleras mot eget kapital uppgår till 899 tkr (781).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F7C934755997841F2BC090CB26862F259

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	2023	2022
Resultat av andelar i intresseföretag, Thylling Insight AB	213	841
Summa	213	841

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	44 168	8 454
Summa	44 168	8 454

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-67 000	-71 000
Summa	-67 000	-71 000

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 451	-917
Skatt på årets resultat	-1 451	-917

Avstämning årets skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	5 305	1 868
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	1 093	385
Skatteeffekt av ej avdragsbara kostnader	526	699
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-44	-173
Uppskjuten skatt	-125	6
Summa	1 451	917
Årets redovisade skattekostnad	1 451	917

Aktuell skatt som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -13 tkr (-15). Uppskjuten skattefordran som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -65 tkr (-72) och avser aktierelaterad ersättning till anställda, Eken.

Not 11 Aktier i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160	160
Utgående redovisat värde	160	160

Företags namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsbyrå Utländ The real estate agency S.L.	100%	100%	3 000	160	160
Summa				160	160

Företags namn	Org.nr	Säte
Fastighetsbyrå Utländ The real estate agency S.L.	B54290218	Alicante, Spanien



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 12 Aktier i Intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 000	11 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 000	11 000
Ingående kapitalandelsfond	841	0
Förändring kapitalandelsfond	-440	841
Utgående ackumulerad kapitalandelsfond	401	841
Utgående redovisat värde	11 401	11 841

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Thylling Insight AB	40,00%	40,00%	40 000	11 401	11 841
Summa				11 401	11 841

Företagets namn	Org.nr	Säte
Thylling Insight AB	559181-9015	Göteborg

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga fordringar	13 320	12 075
Summa	13 320	12 075

Övriga långfristiga fordringar utgör 33 tkr (33 tkr) räntebärande och amorteringsfria lån till fysiska franchisetagare, 13 287 tkr (12 042 tkr) räntebärande lån till franchisebolag och partner i franchisebolag som amorteras års- eller kvartalsvis med en maximal amorteringstid om fem år.

Aterstående löptid

2024	4 293
2025	1 099
2026	2 927
2027	2 396
2028	2 572
	13 287

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 893	1 506
Förutbetalda marknads-kostnader	277	2 233
Förutbetalda IT-kostnader	3 659	2 726
Förutbetalda pensionspremier	454	619
Övriga förutbetalda kostnader	12 542	12 337
Summa	18 825	19 421

Not 15 Övriga avsättningar

2023-12-31	Övriga avsättningar	Sociala avgifter	Uppskjuten skatt	Summa
Vid årets början	0	645	-72	573
Tillkommande avsättningar	1 000	1	7	1 008
Vid årets slut	1 000	646	-65	1 581

2022-12-31	Övriga avsättningar	Sociala avgifter	Uppskjuten skatt	Summa
Vid årets början	0	788	-55	733
Tillkommande avsättningar	0	-143	-17	-160
Vid årets slut	0	645	-72	573

Reservering av de sociala avgifterna och effekten av den uppskjutna skatten tillhörande det aktierelaterade programmet, Eken.
Övriga avsättningar avser reservation för pågående tvist i Konkurrensverket.

Not 16 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank AB	67 111	71 183
Swedbank Hypotek AB	1 749	1 837
Summa	68 860	73 020



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F7C934756 7842F2B 90CB26862F263

Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	2 129	2 516
Personalens källskatt	1 035	1 230
Summa	3 165	3 746

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	989	1 088
Upplupna semesterlöner	2 347	2 719
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	737	854
Övriga poster	3 430	7 099
Summa	7 503	11 760

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Konkurrensverket har per 2024-04-02 beslutat att inte fortsätta utreda om Swedbank Fastighetsbyrå AB har överträtt förbudet i 2 kap. 1 § konkurrenslagen. Detta innebär att avsättningen på 1 miljon SEK löses upp under 2024

Not 20 Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Eken eget kapitalinstrument	-5 086 757
Balanserat resultat	1 330 816 774
Årets resultat	3 854 208
	1 329 584 225

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 8 500 kronor per aktie	1 105 000 000
I ny räkning balanseras	224 584 225
	1 329 584 225

Not 21 Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualityförpliktelser	Inga	Inga



Swedbank Fastighetsbyrå AB
556090-2115

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jennifer Bark
Styrelsens ordförande

Bjorn Elfstrand
Styrelseledamot

Mikael Engdahl
Styrelseledamot

Karin Mattsson
Styrelseledamot

Thomas Johansson
Styrelseledamot

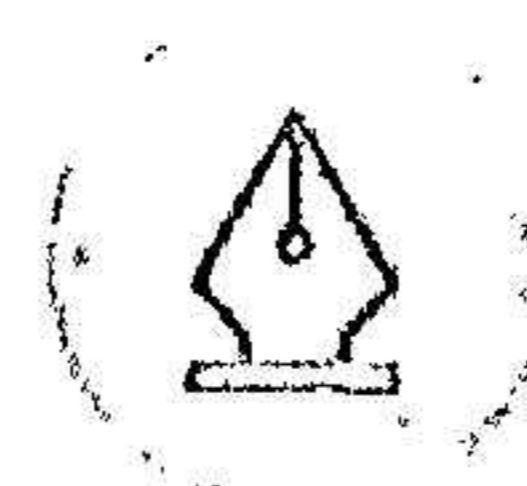
Mikael Byström
Styrelseledamot

Johan Engström
Verkställande Direktör

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

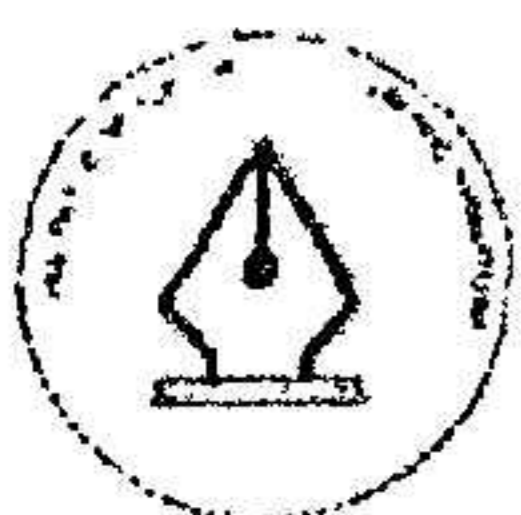
DocuNo 110
F7C93475697842F2BC999CB26862F259

2024061308114

List of Signatures

SWB_FB_ÅR_2023.pdf

Name	Method	Signed at
KARIN ELENA ELISABET MATTESSON	BANKID	2024-05-08 12:17 GMT+02
JENNIFER BARCK	BANKID	2024-05-08 12:12 GMT+02
CARL MIKAEL BYSTROM	BANKID	2024-05-08 12:12 GMT+02
MIKAEL KARL-ERIK ENGDAHL	BANKID	2024-05-08 12:08 GMT+02
BJORN ELFSTRAND	BANKID	2024-05-08 12:02 GMT+02
ANNELI GRANQVIST	BANKID	2024-05-08 14:04 GMT+02
THOMAS JOHANSSON	BANKID	2024-05-08 12:52 GMT+02
JOHAN ENGSTROM	BANKID	2024-05-08 12:21 GMT+02





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedbank Fastighetsbyrå AB, org.nr 556090-2115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedbank Fastighetsbyrå AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedbank Fastighetsbyrå ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Swedbank Fastighetsbyrå 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 Swedbank Fastighetsbyrå 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

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedbank Fastighetsbyrå 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 ledamot 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 Swedbank Fastighetsbyrå AB enligt god revisionssed 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 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 den 8 maj 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 12:09:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI GRANQVIST

Datum

Anneli Granqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061308116