

# Årsredovisning

för

## Svensk Fastighetsförmedling AB

556090-2313

Räkenskapsåret

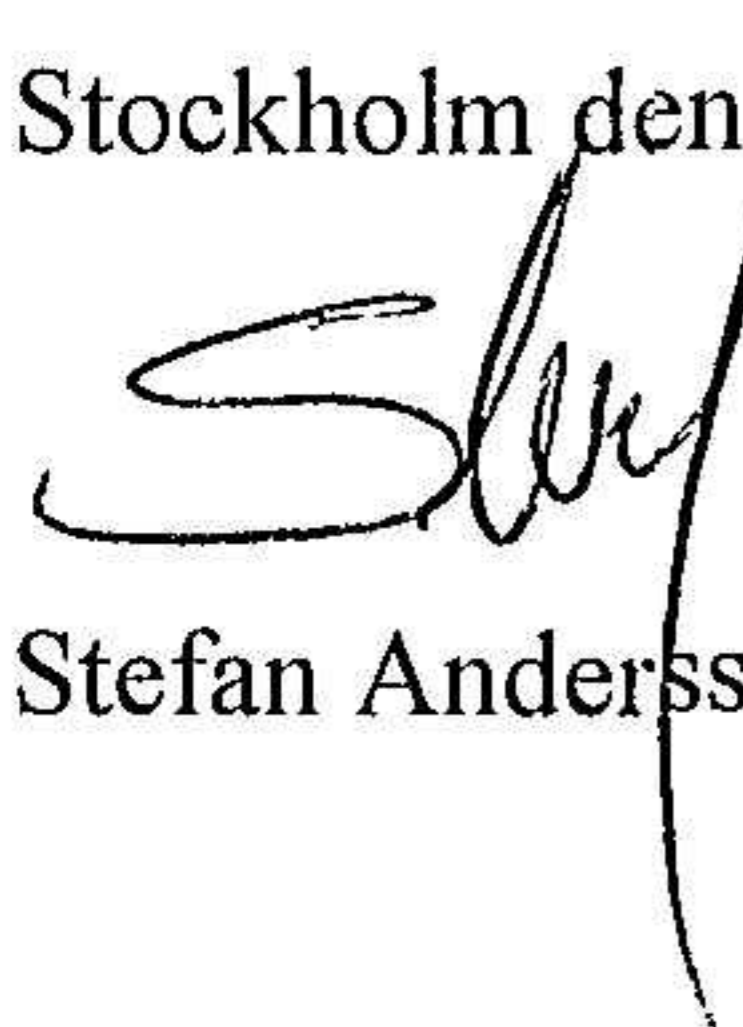
2023

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 16 maj 2024



Stefan Andersson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	20

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

#### Verksamhetens art och inriktning

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 ca 219 bobutiker och drygt 1150 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av våra Franchisetagare, varav de flesta 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, som bedrivs på motsvarande sätt som i Sverige, med franchisetagare.

Sammanfattar vi 2023 på bostadsmarknaden så kan den närmast beskrivas med ordet iskall. En bostadsmarknad, som visserligen tinat upp något successivt under året, men där effekten av att tiotusentals personer inte har kunnat flytta som de önskar utifrån förändrade levnadssituationer är tydlig. Krig, inflation, lågkonjunktur, räntehöjningar och gängkriminalitet har resulterat i ökade hushållskostnader och en stor framtidsoro för många människor, vilket tydligt har påverkat

#### Säte

Företagets säte är Stockholm.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Flerårsöversikt\*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	167 168	192 120	169 840	157 011	151 374
Resultat efter avskrivningar	5 978	28 713	22 909	18 018	12 983
Res. efter finansiella poster	6 711	29 022	23 130	22 348	13 311
Balansomslutning	196 307	241 881	223 261	223 503	179 834
Soliditet (%)	50,10	43,60	46,6	48,7	60,0
Avkastning på eget kapital (%)	6,58	27,6	22,2	20,5	12,3
Avkastning på totalt kapital (%)	3,84	12,3	10,5	10,4	7,4

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	87 653 183
årets förlust	<u>-6 985 274</u>
	80 667 909
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>80 667 909</u>
	80 667 909

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

2024052824023

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3, 7	167 168 380	192 119 715
Övriga rörelseintäkter		<u>199 093</u>	<u>77 521</u>
		167 367 473	192 197 236
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-12 445 732	-12 678 232
Övriga externa kostnader	4, 5	-88 839 689	-100 819 096
Personalkostnader	6	-49 339 401	-40 115 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-10 765 073</u>	<u>-9 871 259</u>
		-161 389 895	-163 484 344
<b>Rörelseresultat</b>		5 977 578	28 712 892
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 453 560	1 085 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-1 719 814</u>	<u>-776 213</u>
		733 746	309 303
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		6 711 324	29 022 195
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		<u>-15 225 000</u>	<u>-26 500 000</u>
		-15 225 000	-26 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		-8 513 676	2 522 195
Skatt på årets resultat	11	1 528 402	-1 255 426
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 985 274</u>	<u>1 266 769</u>

2024052824024

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	12	<u>89 444 727</u>	<u>96 619 527</u>
		89 444 727	96 619 527
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	13	<u>15 345 582</u>	<u>16 847 925</u>
		15 345 582	16 847 925
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	14	18 000 000	30 000 000
Uppskjuten skattefordran	15	297 801	393 279
Andra långfristiga fordringar	16	<u>2 446 392</u>	<u>3 510 713</u>
		20 744 193	33 903 992
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		125 534 502	147 371 444
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 427 288	13 452 614
Fordringar hos koncernföretag	14	12 752 926	13 380 558
Aktuell skattefordran		4 655 128	472 648
Övriga fordringar		919 531	1 512 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>18 266 419</u>	<u>21 450 475</u>
		48 021 292	50 268 342
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>22 751 648</u>	<u>44 075 274</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		22 751 648	44 075 274
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		70 772 940	94 343 616
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 307 442</b>	<b>241 715 060</b>

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	8 940 000	8 940 000
Uppskrivningsfond		1 464 300	1 464 300
Reservfond		2 322 100	2 322 100
		<u>12 726 400</u>	<u>12 726 400</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		87 653 183	86 386 414
Årets resultat		-6 985 274	1 266 769
		<u>80 667 909</u>	<u>87 653 183</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>93 394 309</u>	<u>100 379 583</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	19	<u>6 265 000</u>	<u>6 265 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>6 265 000</u>	<u>6 265 000</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	1 040 142	1 476 463
Uppskjuten skatteskuld	15	<u>18 278 837</u>	<u>19 903 613</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>19 318 979</u>	<u>21 380 076</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>18 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		10 471 802	15 072 368
Skulder till koncernföretag		16 332 208	26 500 000
Övriga skulder		1 993 484	2 814 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>18 531 660</u>	<u>27 303 246</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>59 329 154</u>	<u>83 690 401</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 307 442</b>	<b>241 715 060</b>

2024052824026

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024052824027

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 940 000	1 464 300	2 322 100	87 653 183	100 379 583
Balanseras i ny räkning				0	0
Årets resultat				-6 985 274	-6 985 274
Belopp vid årets utgång	8 940 000	1 464 300	2 322 100	80 667 909	93 394 309

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	3	6 711 324	29 022 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 765 073	9 871 259
Betald inkomstskatt		-4 183 376	-2 878 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>13 293 021</u>	<u>36 014 963</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 025 326	-4 797 186
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 404 204	-5 573 437
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 600 566	3 119 069
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 485 681	-3 445 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>6 636 304</u>	<u>25 317 614</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	12	-750 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-1 337 930	-18 721 518
Ny utlåning till utomstående	16	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-2 087 930</u>	<u>-18 721 518</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade lån		0	-30 000 000
Lämnade koncernbidrag		-26 500 000	-28 000 000
Upptagna långfristiga lån		0	30 000 000
Minskning av fordran		12 628 000	7 968 750
Amortering långfristiga lån		-12 000 000	-7 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-25 872 000</u>	<u>-27 531 250</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>-21 323 626</u>	<u>-20 935 154</u>
Likvida medel vid årets början		44 075 274	65 010 428
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>22 751 648</u>	<u>44 075 274</u>

2024052824028

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *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 mäklarfirmor.

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.

#### *Ränta, royalty och utdelning*

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

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.

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Immateriella 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.

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter 20

Övriga immateriella anläggningstillgångar 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.

Antal år

Inventarier, verktyg och installationer

5-7

#### *Aktivering av låneutgifter*

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

## NOTER

### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

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.

### *Leasing*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### *Inkomstskatt*

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 netto redovisas 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.

## NOTER

### *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 pensionsplaner

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 pensionsförpliktelsen är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen 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.

NOTER

2024052824032

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

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 3 Nettoomsättning**

**2023**

**2022**

*Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren*

Franchiseverksamhet

151 469 658

175 159 853

Utbildningsverksamhet

14 682 922

16 671 862

Koncernintäkter

1 015 800

288 000

167 168 380

192 119 715

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

Not 4	Ersättning till revisorer	2023	2022
	<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>		
	Revisionsuppdrag	297 623	291 996
	Övriga tjänster	26 490	25 550
		<hr/>	<hr/>
		324 113	317 546

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5	Leasingavtal - Operationell leasing	2023	2022
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	4 165 564	3 361 143
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	2 207 352	1 672 072
	Mellan 2 till 5 år	418 152	0
	Senare än 5 år	157 294	0
		<hr/>	<hr/>
		2 782 798	1 672 072

Not 6	Personal	2023	2022
	Medelantal anställda har varit	46,80	35,88
	<i>varav kvinnor</i>	28,05	22,88
	<i>varav män</i>	18,75	13,00
	<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	995 499	660 260
		<hr/>	<hr/>
		995 499	660 260
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	30 546 311	24 098 292
	Pensionskostnader	4 561 377	3 968 102
		<hr/>	<hr/>
		35 107 688	28 066 394
	Sociala kostnader	11 195 817	8 841 206
	Summa styrelse och övriga	<hr/>	<hr/>
		47 299 004	37 567 860

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

### Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	7	7
varav kvinnor	2	3
varav män	5	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	10	7
varav kvinnor	6	3
varav män	4	4

### Avtal om avgångsvederlag

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

Not 7	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,61%	0,87%
	Försäljning till koncernföretag	1 015 800	1 668 558
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	8,10%	6,21%
	Inköp från koncernföretag	8 202 326	7 102 339

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.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntor	2 453 560	1 085 516
		<u>2 453 560</u>	<u>1 085 516</u>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Övriga räntekostnader	1 719 814	776 213
		<u>1 719 814</u>	<u>776 213</u>

Not 10	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-15 225 000	-26 500 000
		<u>-15 225 000</u>	<u>-26 500 000</u>

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

Not 11	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-896	-2 863 454
	Uppskjuten skatt	1 529 298	1 608 028
	Summa redovisad skatt	1 528 402	-1 255 426
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-8 513 676	2 522 195
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	1 753 817	-519 572
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 844 586	-2 350 833
	Ej skattepliktiga intäkter	114 543	13 404
	Förändring Uppskjuten skatt	1 529 298	1 608 028
	Övrigt	-24 670	-6 453
	Summa redovisad skatt	1 528 402	-1 255 426
Not 12	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	157 746 103	157 746 103
	Inköp	750 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 496 103	157 746 103
	Ingående avskrivningar	-61 126 576	-53 239 276
	Årets avskrivningar	-7 924 800	-7 887 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 051 376	-61 126 576
	Utgående redovisat värde	89 444 727	96 619 527
Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 901 110	23 302 413
	Inköp	1 337 930	18 721 518
	Försäljningar/utrangeringar	0	-23 122 821
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 239 557	18 901 110
	Ingående avskrivningar	-2 053 185	-19 787 939
	Försäljningar/utrangeringar	0	19 718 713
	Årets avskrivningar	-2 840 273	-1 983 959
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 893 976	-2 053 185
	Ingående nedskrivningar	0	-3 404 108
	Återförd nedskrivning	0	3 404 108
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	Utgående redovisat värde	15 345 581	16 847 925

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

<b>Not 14</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	43 380 558	19 889 514
	Tillkommande	0	23 880 558
	Avgående	<u>-12 627 632</u>	<u>-389 518</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 752 926	43 380 558
	Utgående redovisat värde	<u>30 752 926</u>	<u>43 380 558</u>

<b>Not 15</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Pensionsavsättningar	Uppskjuten skattefordran <u>297 801</u>	Uppskjuten skattefordran <u>393 279</u>
		297 801	393 279
	Immateriella anläggningstillgångar	Uppskjuten skatteskuld <u>18 278 837</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>19 903 613</u>
		18 278 837	19 903 613

Uppskjuten skatteskuld avser skatteskuld som uppkom i samband med fusion och det koncernmässiga värdet av varumärket. Skatteskulden löses upp i samma takt som varumärket skrivs av.

<b>Not 16</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 510 694	4 041 900
	Nya lån	0	3 000
	Amorteringar	<u>-1 064 302</u>	<u>-534 206</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 446 392	3 510 694
	Utgående redovisat värde	<u>2 446 392</u>	<u>3 510 694</u>

<b>Not 17</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förutbetalda hyreskostnader	885 660	704 735
	Förutbetalda kostnader	6 892 942	8 968 084
	Upplupna intäkter	10 487 817	11 504 381
	Upplupna ränteintäkter	<u>0</u>	<u>273 275</u>
		18 266 419	21 450 475

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

### Not 18 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	89 400	100,00
Antal/värde vid årets utgång	89 400	100,00
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande		
A-aktier	<u>89 400</u>	<u>89 400</u>
	89 400	89 400

### Not 19 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	2 615 000	2 615 000
Periodiseringsfond 2020	<u>3 650 000</u>	<u>3 650 000</u>
	6 265 000	6 265 000

### Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

En tidigare anställd har avtal om direkt pension där bolaget säkerställt avtalet med den anställde genom att teckna en kapitalförsäkring. Bolaget äger försäkringen och den anställde är försäkrad. Värdet i försäkringen och enbart detta värde skall användas för fullgörandet av bolagets skyldighet att betala pension till den anställde enligt avtal. Bolaget har pantförskrivit försäkringen till den anställde som säkerhet för bolaget fullgörande av sitt pensionsåtagande enligt avtalet. Premien skulle betalas till dess att den anställde fyller 65 år. Ålderspension betalas ut under 15 år. Den anställde har dock rätt att ändra startdag och utbetalningsperiodens längd, förutsatt att villkoren i försäkringen samt gällande lagstiftning tillåter det. Denna försäkring har betalats ut till fullo under året och per 31 december 2023 har bolaget inte längre några förpliktelser för denna försäkring.

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.

### Not 21 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	18 000 000	30 000 000
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 1 år	12 000 000	12 000 000
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	6 000 000	18 000 000
Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	18 000 000	30 000 000

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna löner	244 750	1 732 483
	Upplupna semesterlöner	3 779 293	3 249 608
	Upplupna sociala avgifter	1 264 354	1 565 373
	Upplupna pensioner	8 113	315 530
	Upplupna räntekostnader	283 808	273 275
	Övriga upplupna kostnader	4 256 105	5 035 076
	Upplupna löneskatter	2 514 155	1 493 922
	Förutbetalda intäkter	<u>6 181 082</u>	<u>13 637 979</u>
		18 531 660	27 303 246
Not 23	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står		
	balanserad vinst	87 653 183	
	årets förlust	<u>-6 985 274</u>	
		80 667 909	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	<u>80 667 909</u>	
		80 667 909	
Not 24	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Företagsinteckningar		
	för företagets egen räkning	67 000 000	67 000 000
	Pantsatt kapitalförsäkring		
	för företagets egen räkning	1 040 142	1 476 463
	Summa ställda säkerheter	<u>68 040 142</u>	<u>68 476 463</u>

2024052824038

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

## NOTER

### Not 25 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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.

2024052824039

# Svensk Fastighetsförmedling AB

Org.nr. 556090-2313

2024052824040

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Andersson  
Ordförande

Jan Windolf

Liza Nyberg  
Verkställande direktör

Jenny Dunér

Julius Lindberg

Björn Petré

Lars Bergmark

Petra Blixt

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

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas  
Partner

2024-03-25 21:06:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING AB 556090-2313 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson  
Ledarmot

2024-03-25 07:40:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN WINDOLF

Jan Windolf  
Ledamot

2024-03-25 08:57:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg  
VD

2024-03-25 06:13:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNY DUNÉR

Jenny Duner

2024-03-25 10:26:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Julius Lindberg

Julius Lindberg

2024-03-25 06:25:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052824041

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN JANSSON PETRÉN

Björn Petré

***2024-03-25 07:44:58 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gösta Bergmark

Lars Bergmark

***2024-03-25 06:32:00 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petra Maria Blixt

Petra Blixt

***2024-03-25 08:49:30 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052824042

# 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 2023.

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 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 Svensk Fastighetsförmedling AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Fastighetsförmedling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-03-25 21:05:40 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Partner

Leveranskanal: E-post

2024052824045