

# Årsredovisning

---

## *SF Östermalm AB*

556785-5720

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:  
Jörn Dunér, Verkställande direktör  
2024-07-10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver sin verksamhet inom fastighetsmäkleri.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Dess kärnverksamhet är att i Svensk Fastighetsförmedling AB's namn förmedla bostadsrätter på Östermalm i Stockholm Stad.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 220	5 186	7 900	6 641
Resultat efter finansiella poster	-402	-1 053	519	1 164
Soliditet %	2	2	10	30

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	100 000	933 661	-933 337	100 324
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-933 337	933 337	0
- Erhållna aktieägartillskott		403 000		403 000
- Årets resultat			-402 368	-402 368
- Belopp vid årets utgång	100 000	403 324	-402 368	100 956

Lämnade villkorade aktieägartillskott från majoritetsägaren uppgår till 2 233 000 kr (1 830 000 kr)

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	403 324
Årets resultat	-402 368
Summa	956

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	956
Summa	956

## RESULTATRÄKNING

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	4 219 511	5 186 177
Övriga rörelseintäkter	35 733	29 131
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 255 244</b>	<b>5 215 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-544 942	-759 486
Övriga externa kostnader	-1 514 769	-1 844 318
Personalkostnader	1 -2 470 736	-3 583 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-185 000	-185 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 715 447</b>	<b>-6 372 362</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-460 203</b>	<b>-1 157 054</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	60 000	116 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 395	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 560	-12 589
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>57 835</b>	<b>103 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-402 368</b>	<b>-1 053 337</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	0	120 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>120 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-402 368</b>	<b>-933 337</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-402 368</b>	<b>-933 337</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2	1 020 284	1 205 284
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	0	0
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>1 020 284</i>	<i>1 205 284</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		353 300	353 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>353 300</i>	<i>353 300</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 373 584</b>	<b>1 558 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		160 900	258 663
Fordringar hos koncernföretag		1 796 338	1 487 338
Övriga fordringar		12 512	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 169	176 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 164 919</i>	<i>1 922 265</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Redovisningsmedel		890 000	1 188 247
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>890 000</i>	<i>1 188 247</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 054 919</b>	<b>3 110 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 428 503</b>	<b>4 669 096</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		403 324	933 661
Årets resultat		-402 368	-933 337
<i>Summa fritt eget kapital</i>		956	324
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 956</b>	<b>100 324</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	6	18 216	0
Övriga skulder	6	2 305 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 323 216</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		84 519	0
Förskott från kunder		890 000	1 687 500
Leverantörsskulder		97 276	105 358
Skatteskulder		25 624	91 466
Övriga skulder		711 060	2 273 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 852	411 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 004 331</b>	<b>4 568 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 428 503</b>	<b>4 669 096</b>

## NOTER

### Not 0 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Immateriella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets immateriella anläggningstillgångar.

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

År  
20

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 1 Medelantalet anställda 2023-12-31 2022-12-31

Medelantalet anställda	7	8
------------------------	---	---

### Not 2 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	3 700 000	3 700 000
Utgående anskaffningsvärden	3 700 000	3 700 000
Ingående avskrivningar	-2 494 716	-2 309 716
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-185 000	-185 000
Utgående avskrivningar	-2 679 716	-2 494 716
Redovisat värde	1 020 284	1 205 284

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	630 000	630 000
Utgående anskaffningsvärden	630 000	630 000
Ingående avskrivningar	-630 000	-630 000
Utgående avskrivningar	-630 000	-630 000
Redovisat värde	0	0

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	751 954	751 954
	Utgående anskaffningsvärden	751 954	751 954
	Ingående avskrivningar	-751 954	-751 954
	Utgående avskrivningar	-751 954	-751 954
	Redovisat värde	0	0

<b>Not 5</b>	<b>Rättelse av fel</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Rättelse av koncernbidrag föregående år har skett med 830 000	830 000	830 000
	Summa	830 000	830 000

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	2 305 000	-
	Anstånd Skatteverket		

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Företagsinteckningar	1 200 000	1 200 000
	Summa ställda säkerheter	1 200 000	1 200 000

## UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av digitala underskrifter

*Jörn Dunér*  
Jörn Dunér  
Verkställande direktör  
2024-06-27

*Johan Ekenstam*  
Johan Ekenstam  
Styrelseordförande  
2024-06-27

*Jenny Dunér*  
Jenny Dunér  
2024-06-27

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital underskrift 2024-06-27

*Carl Peter Du Rietz Garpenhag*  
Carl Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SF Östermalm AB, org.nr 556785-5720

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SF Östermalm AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SF Östermalm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för SF Östermalm AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till SF Östermalm AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SF Östermalm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till SF Östermalm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 27 juni 2024

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor