

**Årsredovisning**  
för  
**Select Fastighetsförmedling i Sverige AB**  
556861-4340

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-02.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Stefan Larsson, Styrelseledamot  
2026-04-07

Styrelsen och verkställande direktören för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsmäkleri och är franchisetagare genom Svensk Fastighetsförmedling.

Företaget har sitt säte i Tyresö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har verksamheten utvecklats stabilt med god omsättning och fortsatt lönsamhet. Bostadsmarknaden har även fortsatt varit dämpad, som en följd av tidigare högt inflationstryck och relativt höga bolåneräntor. Mot slutet av året har marknaden dock visat tecken på återhämtning. Sjunkande räntenivåer har förbättrat hushållens ekonomiska förutsättningar, vilket har lett till en viss ökning i efterfrågan på bostäder.

Därtill har kundernas benägenhet att byta bostad stärkts, vilket skapar goda förutsättningar inför kommande år. Verksamheten har under året bedrivits utan förändringar i personal- eller localsituationen. Den stabila organisationen och oförändrade lokaler har bidragit till en trygg och effektiv arbetsmiljö. Bolaget bedömer att marknadsutsikterna successivt förbättras och ser positivt på möjligheterna till fortsatt utveckling.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	7 187	7 900	7 010	8 475
Resultat efter finansiella poster	580	1 126	530	591
Soliditet (%)	29,1	39,0	20,8	21,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	475 170	1 054 164	<b>1 579 334</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		<b>-1 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		1 054 164	-1 054 164	<b>0</b>
Årets resultat			451 957	<b>451 957</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>529 334</b>	<b>451 957</b>	<b>1 031 291</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	529 334
årets vinst	451 957
	<b>981 291</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	980 000
i ny räkning överföres	1 291
	<b>981 291</b>

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

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 186 973	7 900 327
Övriga rörelseintäkter		8 000	16 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 194 973</b>	<b>7 916 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-1 139 744	-1 092 743
Övriga externa kostnader		-2 674 402	-2 392 639
Personalkostnader	2	-2 828 636	-3 353 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 642 782</b>	<b>-6 838 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>552 191</b>	<b>1 077 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 000	36 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 770	12 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568	-19
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>28 202</b>	<b>48 732</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>580 393</b>	<b>1 126 182</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>580 393</b>	<b>1 326 182</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-128 436	-272 018
<b>Årets resultat</b>		<b>451 957</b>	<b>1 054 164</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	155 100	155 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		695 267	384 103
Övriga fordringar		14 954	14 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 197	198 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>906 418</b>	<b>597 579</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		839 574	1 872 533
Redovisningsmedel		1 643 640	1 422 710
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 483 214</b>	<b>3 295 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 389 632</b>	<b>3 892 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 544 732</b>	<b>4 047 922</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

529 334

475 170

Årets resultat

451 957

1 054 164

**Summa fritt eget kapital**

**981 291**

**1 529 334**

**Summa eget kapital**

**1 031 291**

**1 579 334**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

372 168

262 348

Skatteskulder

5 850

126 873

Övriga skulder

1 769 377

1 693 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

366 046

386 230

**Summa kortfristiga skulder**

**2 513 441**

**2 468 588**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 544 732**

**4 047 922**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Tjänsteuppdrag

Intäkter från provisionsbaserade uppdrag redovisas när avtalsvillkor från provisionen är uppfylld.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	5 år
----------	------

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	4	5

**Not 3 Goodwill**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 684 000	2 684 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 684 000</b>	<b>2 684 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 684 000	-2 684 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 684 000</b>	<b>-2 684 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	70 671	70 671
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 671</b>	<b>70 671</b>
Ingående avskrivningar	-70 671	-70 671
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 671</b>	<b>-70 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	266 127	266 127
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>266 127</b>	<b>266 127</b>
Ingående avskrivningar	-266 127	-266 127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-266 127</b>	<b>-266 127</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 100	155 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 100</b>	<b>155 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 100</b>	<b>155 100</b>

**Not 7 Checkräkningskredit**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Tyresö

*Hans Sommerville*  
Hans Sommerville  
Ordförande  
2026-04-02

*Stefan Larsson*  
Stefan Larsson  
Verkställande direktör  
2026-04-02

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-02

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Select Fastighetsförmedling i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Select Fastighetsförmedling i Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Select Fastighetsförmedling i Sverige AB för år 2025 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 Select Fastighetsförmedling i Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2026-04-02

*Claudio Henriksson*  
Claudio Henriksson  
Auktoriserad revisor