

ÅRSREDOVISNING

för

Svensk Fastighetsförmedling Aktiebolag

Org.nr. 556090-2313

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Svensk Fastighetsförmedling Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 15 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

STOCKHOLM 2025-05-23



Stefan Andersson

ÅRSREDOVISNING

för

Svensk Fastighetsförmedling Aktiebolag

Org.nr. 556090-2313

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

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 215 bobutiker och drygt 1050 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.

Bostadsmarknaden 2024 kan sammanfattas som ett år av återhämtning, där vi succesivt närmade oss en normaliserad marknad efter två år med en iskall bostadsmarknad. Det var också året där vi fick se starten på en serie räntesänkningar och en inflation som stabiliserades runt 2 procent.

Under första delen av 2024 låg fortsatt samma avvaktande beteende som under 2023 som en våt filt över marknaden. Visserligen ökade intresset och mäklarna gick på flerkundmöten, men trögheten i försäljningsprocesserna bestod. Först efter den första räntesänkningen i maj 2024 ökade försäljningstakten markant. Det ledde dock till att många som ville köpa, insåg att de först måste sälja sin nuvarande bostad, vilket ledde till ett rekordstort tillskott av nya bostäder på marknaden i augusti. Andra halvåret som helhet uppvisade en klart ökad aktivitet på marknaden. De facto gjordes det lika många villaaffärer under hösten, som det gjordes under rekordåren 2020 och 2021. Dock tog det fram till sista kvartalet innan vi såg samma tendens även för bostadsrätter. Som helhet steg bostadspriserna med 5-6 procent under året för villa och bostadsrätter, och den nivån närmar sig återigen det vi såg under pandemin.

Totalt gjordes det 169.000 bostadsaffärer under året, vilket som helhet är något under ett normalår, men där takten på andra halvåret drivet av lägre ränta och mer optimism även visar på farten in i 2025. Svensk Fastighetsförmedling gjorde 22.400 bostadsaffärer och tog under andra halvan av året marknadsandelar. Fokus har varit på att möjliggöra fler möten för mäklarna, på ett förtydligt och stärkt franchisekoncept, samt utvecklat systemstöd för mäklare.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	146 276	167 168	192 120	169 840	157 011
Resultat efter avskrivningar	-2 530	5 978	28 713	22 909	18 018
Res. efter finansiella poster	-2 013	6 711	29 022	23 130	22 348
Balansomslutning	162 642	196 307	241 881	223 261	223 503
Soliditet (%)	54,98	50,10	43,60	46,6	48,7
Avkastning på eget kapital (%)	-2,14	6,58	27,6	22,2	20,5
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,39	3,84	12,3	10,5	10,4

Definitioner av nyckeltal, se noter

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	82 132 208
årets förlust	<u>-6 862 961</u>
	75 269 247
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>75 269 247</u>
	75 269 247

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

2025061012423

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3, 7	146 275 656	167 168 380
Övriga rörelseintäkter		21 159	199 093
		<u>146 296 815</u>	<u>167 367 473</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-3 624 857	-12 445 732
Övriga externa kostnader	4, 5	-73 895 095	-88 839 689
Personalkostnader	6	-60 244 737	-49 339 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 062 474	-10 765 073
		<u>-148 827 163</u>	<u>-161 389 895</u>
Rörelseresultat		-2 530 348	5 977 578
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 814 155	2 453 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 297 129	-1 719 814
		<u>517 026</u>	<u>733 746</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 013 322	6 711 324
Bokslutsdispositioner	10		
Förändring av periodiseringsfonder		2 615 000	0
Lämnade koncernbidrag		-9 100 000	-15 225 000
		<u>-6 485 000</u>	<u>-15 225 000</u>
Resultat före skatt		-8 498 322	-8 513 676
Skatt på årets resultat	11	1 635 361	1 528 402
Årets resultat		<u>-6 862 961</u>	<u>-6 985 274</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

12

81 407 427
81 407 427

89 444 727
89 444 727

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

13

13 595 945
13 595 945

15 345 582
15 345 582

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

14

10 500 000

18 000 000

Uppskjuten skattefordran

15

306 592

297 801

Andra långfristiga fordringar

16

1 821 392
12 627 984

2 446 392
20 744 193

Summa anläggningstillgångar

107 631 356

125 534 502

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 929 081

11 427 288

Fordringar hos koncernföretag

14

7 717 413

12 752 926

Aktuell skattefordran

1 336 360

4 655 128

Övriga fordringar

58 494

919 531

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

24 740 436
40 781 784

18 266 419
48 021 292

Kassa och bank

Kassa och bank

14 228 972

22 751 648

Summa kassa och bank

14 228 972

22 751 648

Summa omsättningstillgångar

55 010 756

70 772 940

SUMMA TILLGÅNGAR

162 642 112

196 307 442

2025061012425

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	8 940 000	8 940 000
Reservfond		<u>2 322 100</u>	<u>2 322 100</u>
		11 262 100	11 262 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		82 132 208	89 117 482
Årets resultat		<u>-6 862 961</u>	<u>-6 985 274</u>
		75 269 247	82 132 208
Summa eget kapital		<u>86 531 347</u>	<u>93 394 308</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	<u>3 650 000</u>	<u>6 265 000</u>
Summa obeskattade reserver		3 650 000	6 265 000
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	1 040 142	1 040 142
Uppskjuten skatteskuld	15	<u>16 654 061</u>	<u>18 278 837</u>
Summa avsättningar		17 694 203	19 318 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>10 500 000</u>	<u>18 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		10 500 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		6 154 018	10 471 802
Skulder till koncernföretag		10 110 508	16 332 208
Övriga skulder		3 288 194	1 993 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>17 213 842</u>	<u>18 531 661</u>
Summa kortfristiga skulder		44 266 562	59 329 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 642 112	196 307 442

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2025061012427

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 940 000	2 322 100	89 117 483	-6 985 274	93 394 308
Balanseras i ny räkning			-6 985 274	6 985 274	0
Årets resultat				-6 862 961	-6 862 961
Belopp vid årets utgång	8 940 000	2 322 100	82 132 209	73 804 947	86 531 347

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 530 348	5 977 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 064 406	10 765 073
Erhållen ränta m.m.		1 814 155	2 453 560
Erlagd ränta		-1 297 129	-1 719 814
Betald inkomstskatt		3 320 562	-4 183 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 371 646	13 293 021
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 498 206	2 025 326
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 077 017	4 404 204
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 317 784	-4 600 566
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-120 258	-8 485 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 354 793	6 636 304
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	12	0	-750 000
Försäljning av maskiner o andra tekniska anläggningar		10 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-1 287 469	-1 337 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 277 469	-2 087 930
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-15 225 000	-26 500 000
Minskning av fordran		12 625 000	12 628 000
Amortering långfristiga lån		-12 000 000	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 600 000	-25 872 000
Förändring av likvida medel		-8 522 676	-21 323 626
Likvida medel vid årets början		22 751 648	44 075 274
Likvida medel vid årets slut		14 228 972	22 751 648

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.

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.

	Antal år
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.

Not 2 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	2024	2023
	<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>		
	Franchiseverksamhet	141 244 123	151 469 658
	Utbildningsverksamhet	3 372 338	14 682 922
	Koncernintäkter	1 659 195	1 015 800
		<u>146 275 656</u>	<u>167 168 380</u>

NOTER

Not 4	Ersättning till revisorer	2024	2023
	<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>		
	Revisionsuppdrag	178 000	297 623
	Övriga tjänster	0	26 490
		<u>178 000</u>	<u>324 113</u>

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	2024	2023
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	4 932 251	4 165 564
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	2 361 387	2 207 352
	Mellan 2 till 5 år	257 253	418 152
	Senare än 5 år	98 890	157 294
		<u>2 717 530</u>	<u>2 782 798</u>

Not 6	Personal	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	56,50	46,80
	varav kvinnor	34,50	28,05
	varav män	22,00	18,75
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	<u>1 299 866</u>	<u>995 499</u>
		1 299 866	995 499
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	38 391 239	30 546 311
	Pensionskostnader	5 626 114	4 561 377
		<u>44 017 353</u>	<u>35 107 688</u>
	Sociala kostnader	14 034 302	11 195 817
	Summa styrelse och övriga	<u>59 351 521</u>	<u>47 299 004</u>

NOTER

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

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

Pensionsförpliktelser

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	2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	1,13%	0,61%
	Försäljning till koncernföretag	1 649 856	1 015 800
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	12,22%	8,10%
	Inköp från koncernföretag	9 469 464	8 202 326

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	2024	2023
	Räntor	1 814 155	2 453 560
		<u>1 814 155</u>	<u>2 453 560</u>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Övriga räntekostnader	1 297 129	1 719 814
		<u>1 297 129</u>	<u>1 719 814</u>

Not 10	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Lämnade koncernbidrag	-9 100 000	-15 225 000
	Återföring av periodiseringsfond	2 615 000	0
		<u>-6 485 000</u>	<u>-15 225 000</u>

NOTER

Not 11	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	1 794	-896
	Uppskjuten skatt	1 633 567	1 529 298
	Summa redovisad skatt	1 635 361	1 528 402
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-8 498 322	-8 513 676
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	1 750 654	1 753 817
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 636 631	-1 844 586
	Ej skattepliktiga intäkter	11 811	114 543
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-33 813	0
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-32 321	0
	I år uppkomna underskottsavdrag	-59 700	0
	Förändring Uppskjuten skatt	1 633 567	1 529 298
	Övrigt	1 794	-24 670
	Summa redovisad skatt	1 635 361	1 528 402
Not 12	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 496 103	157 746 103
	Inköp	0	750 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 496 103	158 496 103
	Ingående avskrivningar	-69 051 376	-61 126 576
	Årets avskrivningar	-8 037 300	-7 924 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 088 676	-69 051 376
	Utgående redovisat värde	81 407 427	89 444 727
Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 239 557	18 901 627
	Inköp	1 287 469	1 337 930
	Försäljningar/utrangeringar	-37 398	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 489 628	20 239 557
	Ingående avskrivningar	-4 893 975	-2 053 702
	Försäljningar/utrangeringar	25 466	0
	Årets avskrivningar	-3 025 174	-2 840 273
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 893 684	-4 893 975
	Utgående redovisat värde	13 595 944	15 345 582
Not 14	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	30 752 926	43 380 558
	Avgående	-12 535 513	-12 627 632
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 217 413	30 752 926
	Utgående redovisat värde	18 217 413	30 752 926

2025061012434

NOTER

2025061012435

Not 15 Uppskjuten skatt	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skattefordran
Pensionsavsättningar	<u>306 592</u>	<u>297 801</u>
	306 592	297 801
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skatteskuld
Immateriella anläggningstillgångar	<u>16 654 061</u>	<u>18 278 837</u>
	16 654 061	18 278 837

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.

Not 16 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 446 392	3 510 694
Amorteringar	<u>-625 000</u>	<u>-1 064 302</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 821 392	2 446 392
Utgående redovisat värde	<u>1 821 392</u>	<u>2 446 392</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 038 541	885 660
Förutbetalda kostnader	8 647 239	6 892 942
Upplupna intäkter	<u>15 054 656</u>	<u>10 487 817</u>
	24 740 436	18 266 419

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
	2024-12-31	2023-12-31
Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande		
A-aktier	<u>89 400</u>	<u>89 400</u>
	89 400	89 400

Not 19 Periodiseringsfond	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	0	2 615 000
Periodiseringsfond 2020	<u>3 650 000</u>	<u>3 650 000</u>
	3 650 000	6 265 000

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2024-12-31
---	-------------------

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 fullgörande av sina pensionsåtaganden enligt avtal. Ålderspensionen betalas ut under 5 år.

NOTER

Not 21	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	10 500 000	18 000 000
	Skulder till kreditinstitut - betalas inom 1 år	7 500 000	12 000 000
	Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	3 000 000	6 000 000
	Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	0	0
		<u>10 500 000</u>	<u>18 000 000</u>
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna löner	772 046	244 750
	Upplupna semesterlöner	4 842 382	3 779 293
	Upplupna sociala avgifter	1 764 053	1 264 354
	Upplupna räntekostnader	117 746	283 808
	Övriga upplupna kostnader	2 422 462	4 264 218
	Upplupna löneskatter	1 816 153	2 514 155
	Förutbetalda intäkter	5 479 000	6 181 082
		<u>17 213 842</u>	<u>18 531 660</u>
Not 23	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Företagsinteckningar för företagets egen räkning	67 000 000	67 000 000
	Pantsatt kapitalförsäkring för företagets egen räkning	1 040 142	1 040 142
	Summa ställda säkerheter	<u>68 040 142</u>	<u>68 040 142</u>
Not 24	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.		

2025061012436

STOCKHOLM

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2025061012437

Stefan Andersson
Ordförande

Björn Petré

Liza Nyberg
Verkställande direktör

Jenny Dunér

Ida Olheim

Petra Blixt

Lars Bergmark

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

2025061012438

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 10:07:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Partner

Leveranskanal: E-post

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING AKTIEBOLAG 556090-2313 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:41:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:39:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN HASSELGREN
PETRÉN

Björn Petrén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:19:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 18:45:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNY DUNÉR

Jenny Duner

Leveranskanal: E-post

2025061012439

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 12:36:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: IDA OLHEIM

Ida Olheim

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 07:08:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petra Maria Blixt

Petra Blixt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 06:59:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gösta Bergmark

Lars Bergmark

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Fastighetsförmedling AB för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Svensk Fastighetsförmedling AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Fastighetsförmedling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Fastighetsförmedling AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Fastighetsförmedling AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 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

2025-03-23 10:03:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061012442