

Årsredovisning och Koncernredovisning för Översta Förmedlingsbolaget AB 556983-9839



Räkenskapsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Översta Förmedlingsbolaget AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Översta Förmedlingsbolaget äger aktier i dotterbolagen Svensk Fastighetsförmedling AB, Översta Förmedlingsbolaget Invest AB, SF Real Estate AB bolag samt Ordna Bolån AB vidare ägs det spanska dotterbolaget SF Utland SL indirekt genom SF Real Estate AB. Inom bolaget utvecklas och drivs nya initiativ, samt även konsultverksamhet inom företagsledning, ekonomi, HR, juridik och marknadsföring gentemot ägda bolag och därmed förenlig verksamhet.

I januari 2020 förvärvades 51% av aktierna i låneförmedlaren Direkto AB. Detta gjordes med ambitionen att stärka erbjudandet till våra kunder i kärnaffären inom Svensk Fastighetsförmedling och på så sätt ytterligare befästa positionen som Sveriges största rikstäckande och oberoende mäklarkedja. Ägarandelen har utökats till 59,9%. Under 2021 bytte företaget namn till Ordna Bolån och lanserades under hösten mot konsument med en marknadsföringskampanj på sociala medier.

Svensk Fastighetsförmedlings oberoende ställning innebär att vi kan ta tillvara på våra kunders intressen helt utan påverkan från till exempel banker eller försäkringsbolag. Vi är experter på den lokala bostadsmarknaden med 220 bobutiker och 1250 medarbetare runtom i hela landet. Bobutikerna drivs av kedjans drygt 230 delägare.

SF Real Estate AB har under året fortsatt sin etablering av Svensk Fastighetsförmedling i Spanien och har idag 5 kontor.

Under året har dotterbolaget Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ) försatts i frivillig likvidation och förutsätts ej fortsätta bedriva någon verksamhet.

Covid-19 har fortsatt att påverka bostadsmarknaden genom ett större intresse för bostäder och under 2021 såldes fler bostäder än någonsin och gick för första gången över 200 000 affärer under ett år. Det har påverkat efterfrågan och skapat en generell prisökning på alla typer av fastigheter med fokus på större lägenheter och villor i kranskommuner samt fritidshus. Svensk Fastighetsförmedling har fått möjlighet att hjälpa ca 32 000 kunder till ett värde av cirka 87 miljarder kronor.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	184 307	164 744	149 825	157 844
Resultat efter avskrivningar	-11 085	3 614	11 015	19 633
Resultat efter finansiella poster	225 245	7 257	12 382	20 167
Balansomslutning	531 135	354 175	297 225	307 757
Avkastning på eget kap. (%)	55,1	2,9	5,4	8,8
Avkastning på totalt kap. (%)	47,9	2,3	4,1	6,7
Soliditet	78,3	71	77	75

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 406	1 349	0	0
Resultat efter avskrivningar	-11 581	-2 402	-413	-101
Resultat efter finansiella poster	171 440	-3 091	24 421	35 187
Balansomslutning	414 865	232 761	174 280	164 577
Avkastning på eget kap. (%)	44,5	neg	14,3	23,1
Avkastning på totalt kap. (%)	41,4	neg	14,1	21,7
Soliditet (%)	92,8	85,4	98,2	92,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 418 631
överkursfond	62 054 465
årets vinst	192 587 131
	362 060 277
<i>disponeras så att</i>	
till aktieägarna utdelas 11 kr per aktie i ordinarie utdelning totalt	12 893 749
till aktieägarna utdelas 9 kr per aktie i extra utdelning till följd av extra ordinära finansiella intäkter totalt	10 549 431
i ny räkning överföres	338 617 047
	362 060 227

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

Koncernens Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	3	184 307 326	164 743 741
Aktiverat arbete för egen räkning		2 471 154	1 283 660
Övriga rörelseintäkter		479 361	1 622 779
		187 257 841	167 650 180
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-9 139 470	-12 448 998
Övriga externa kostnader	6, 7	-109 794 761	-87 282 033
Personalkostnader	5	-62 498 217	-51 299 671
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 905 618	-12 999 589
Övriga rörelsekostnader		-4 377	-6 214
		-198 342 442	-151 587 507
Rörelseresultat		- 11 084 601	3 613 675
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	6 655 562	4 343 313
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	258 759 422	207 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-345 593	-907 285
Nedskrivning av aktier	11	-28 739 741	
		236 329 649	4 046 013
Resultat efter finansiella poster		225 245 047	7 256 772
Resultat före skatt		225 245 047	7 256 772
Skatt på årets resultat	13	-4 863 949	-4 810 944
Uttagsbeskattning	13	-22 817 863	0
Uppskjuten skatt	13	1 772 790	1 802 569
Årets resultat		199 336 025	4 248 397
Moderbolagets andel av årets resultat		174 809 295	7 774 942
Minoritetens andel av årets resultat		24 526 730	-3 526 545

Koncernens Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	23 601 055
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	3 714 416	1 980 077
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15	104 957 142	112 394 127
Goodwill	16	20 243 393	22 805 317
		128 914 951	160 780 576
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 693 067	6 189 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	168 183 275	33 739 750
Uppskjuten skattefordran	19	559 732	411 718
Andra långfristiga fordringar	30	4 796 516	4 908 428
		173 539 523	39 059 896
Summa anläggningstillgångar		304 147 540	206 029 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 946 192	20 708 149
Aktuella skattefordringar		0	1 128 017
Övriga fordringar	21	2 950 625	4 607 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	19 355 602	11 197 514
		33 252 419	37 641 211
Kassa och bank	26	193 734 710	110 503 459
Summa omsättningstillgångar		226 987 129	148 144 669
SUMMA TILLGÅNGAR		531 134 669	354 174 561

Koncernens Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		11 721 590	10 075 000
Ej registrerat aktiekapital		0	1 646 590
Övrigt tillskjutet kapital		62 054 465	62 054 465
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		342 040 397	176 251 335
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		415 816 452	250 027 390
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		-6 763 564	1 229 104
Summa eget kapital		409 052 888	251 256 494
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	2 121 516	1 608 428
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	25 781 259	27 979 184
		27 902 775	29 587 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	14 424 280	20 988 067
Övriga skulder		254 000	254 000
		14 678 280	21 242 067
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 556 463	6 709 762
Leverantörsskulder		15 556 864	13 875 986
Aktuell skatteskuld		21 617 825	0
Övriga skulder		4 018 525	6 105 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	31 751 049	25 398 208
		79 500 727	52 088 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		531 134 669	354 174 561

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	11 721 590	62 054 465	176 251 335	250 027 390
Årets resultat			174 809 295	174 809 295
Utdelning till aktieägarna			-9 377 272	-9 377 272
Justering Balanserad vinst vid omvandling finansiell leasing			357 040	357 040
	11 721 590	62 054 465	342 040 397	415 816 452
Minoritetsintresse			- 6 763 564	- 6 763 564
Utgående eget kapital 2021-12-31	11 721 590	62 054 465	335 276 834	409 052 888

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys		-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		225 245 047	7 256 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		16 905 618	12 999 589
Betald skatt		-5 480 348	-3 497 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		236 670 317	16 758 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		9 761 957	-11 346 204
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 501 182	4 884 283
Förändring leverantörsskulder		1 680 878	5 589 772
Förändring av kortfristiga skulder		4 424 669	6 038 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		246 036 639	21 925 242
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-3 171 504	-27 802 697
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 117 000	-3 475 515
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-176 633 675	-134 504
Avyttringar av immateriella anläggningstillgångar		0	1 249 991
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		42 191 185	750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-138 730 994	-29 412 725
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		23 601 055	0
Långfristiga fordringar		625 000	-3 125 000
Upptagna lån		0	26 892 039
Amortering av lån		-6 563 787	0
Utbetald utdelning		-41 736 662	-9 067 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 074 394	14 699 539
Årets kassaflöde		83 231 251	7 212 056
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	26	110 503 459	103 291 404
Likvida medel vid årets slut		193 734 710	110 503 459

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	3,4	12 406 417 12 406 417	1 349 100 1 349 100
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-8 570 542	-1 293 804
Personalkostnader	5	-15 417 130	-2 457 417
		-23 987 672	-3 751 221
Rörelseresultat		-11 581 255	-2 402 121
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	176 633 675	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6 655 085	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	17 058	16 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-284 312	-705 204
		183 021 506	-688 954
Resultat efter finansiella poster		171 440 251	-3 091 075
Bokslutsdispositioner	12	23 500 000	15 650 000
Resultat före skatt		194 940 251	12 558 925
Skatt på årets resultat	13	-2 353 120	-2 694 437
Årets resultat		192 587 131	9 864 488

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	23 601 055
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	27,28	156 427 685	126 407 739
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	168 183 275	5 000 000
Uppskjuten skattefordran		149 705	0
Andra långfristiga fordringar	23	579 596	0
		325 340 261	131 407 739
Summa anläggningstillgångar		325 340 261	155 008 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	29	35 441 308	23 549 556
Aktuella skattefordringar		740 982	549 370
Övriga fordringar	21	302 613	552 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	470 358	331 576
		36 955 261	24 983 284
<i>Kassa och bank</i>	26	52 569 585	52 769 399
Summa omsättningstillgångar		89 524 846	77 752 683
SUMMA TILLGÅNGAR		414 865 107	232 761 477

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31,32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 721 590	10 075 000
Ej registrerat aktiekapital		0	1 646 590
		11 721 590	11 721 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		62 054 465	40 100 000
Fond för verkligt värde		0	21 954 465
Balanserad vinst eller förlust		107 418 631	106 931 415
Årets resultat		192 587 131	9 864 488
		362 060 227	178 850 368
Summa eget kapital		373 781 817	190 571 958
Obeskattade reserver	20	14 380 000	10 380 000
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	19	579 596	0
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		13 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		243 178	276 057
Skulder till koncernföretag		6 500 000	8 350 000
Övriga skulder		2 727 256	1 015 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	3 153 260	2 667 473
Summa kortfristiga skulder		12 623 694	12 309 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 865 107	232 761 477

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fria reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	11 721 590	62 054 464	116 795 902	190 571 956
Utdelning till aktieägare			-9 377 272	-9 377 272
Årets resultat			192 587 131	192 587 131
Utgående eget kapital 2021-12-31	11 721 590	62 054 464	300 005 761	373 781 815

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		171 440 251	-3 091 075
Betald skatt		-2 694 436	-768 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		168 745 815	-3 859 544
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 780 365	-15 539 476
Förändring av leverantörsskulder		-32 879	137 244
Förändring av kortfristiga skulder		2 197 054	4 446 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 129 625	-14 815 538
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-206 653 621	-43 927 739
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		13 450 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 203 221	-43 927 739
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital			
Nya långa fordringar		23 601 055	-23 601 055
Nyemission		0	23 601 055
Upptagna lån		0	25 500 000
Amortering av lån		-6 000 000	0
Utbetald utdelning		-9 377 272	-9 067 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		19 650 000	19 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 873 783	36 082 500
Årets kassaflöde		-199 814	-22 660 777
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	26	52 769 399	75 430 176
Likvida medel vid årets slut		52 569 585	52 769 399

Noter

Allmänna upplysningar

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

Översta Förmedlingsbolaget AB upprättar koncernredovisning. Företag där Översta Förmedlingsbolaget AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterbolag och konsolideras i koncernredovisningen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella 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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Registrerade varumärken

Utgifter för registrerade varumärken balanseras och skrivs av över nyttjandetiden.

Koncessioner, patent, licenser, varumärken, årlig avskrivning	5%
---	----

Goodwill

Koncerngoodwill, årlig avskrivning	10%
------------------------------------	-----

Balanserade utvecklingsutgifter

Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Balanserade utvecklingsutgifter, årlig avskrivning	20%
--	-----

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.

Inventarier, verktyg och installationer, årlig avskrivning 20%

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.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. 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.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella tillgångar har minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

Leasingavtal

I företaget redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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.

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 planer

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.

Likvida medel

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

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Leasing

Finansiella leasingavtal där dotterbolagen är leasetagare, avser billeasing, redovisas i koncernredovisningen över balansräkningen som materiell anläggningstillgång och motsvarande skuld. Kostnaden redovisas som avskrivning samt räntekostnad i koncernen resultaträkning.

Övriga leasingavtal där dotterbolagen är leasetagare redovisas som operationell leasing (främst hyresavtal), Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskilling som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när det lämnas. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatten som är hänförlig till reserverna.

Skatt

I moderbolaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen undersöker varje år om det föreligger något nedskrivningsbehov för goodwill, varumärke, balanserade utvecklingsutgifter, kundrelationer samt andelar i koncernföretag i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1.

Värderingen av Varumärket följs upp kontinuerligt för att säkerställa att rådande värdering är korrekt. Detta görs bland annat genom att varumärkesundersökningar genomförs av extern part.

Årets nedskrivningsprövning har inte resulterat i någon nedskrivning.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2021	2020
Nettoomsättning per rörelsegren		
Franchiseverksamhet	170 313 572	155 047 870
Låneförmedling	13 993 754	9 695 871
	184 307 326	164 743 741

Moderbolaget

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Koncernintern försäljning	12 406 417	1 349 100
	12 406 417	1 349 100

Not 4 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget i den största koncern där Svensk Fastighetsförmedling AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Översta Förmedlingsbolaget AB, 556983-8939, med säte i Stockholm.

I moderbolaget avser 100 (100) % av intäkterna och 0 (0) % av kostnaderna från andra koncernföretag.

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	27
Män	24	21
	59	48
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	6 076 180	4 072 449
Övriga anställda	35 337 921	29 227 375
	41 414 101	33 299 824
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 046 972	1 162 173
Pensionskostnader för övriga anställda	5 160 510	4 334 924
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 636 541	11 588 917
	20 844 023	17 086 014
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 258 124	50 385 838
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	24 %	19 %
Andel män i styrelsen	76 %	81 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	71 %	83 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	29 %	17 %

Moderbolaget

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	1
Män	2	0
	7	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 853 519	1 256 712
Övriga anställda	5 828 755	827 568
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 046 972	166 000
Pensionskostnader för övriga anställda	968 520	167 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 879 398	741 974
	5 894 890	1 074 974
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	16 577 164	3 159 254

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Avtal om avgångsvederlag

För VD Liza Nyberg gäller en uppsägningstid om 6 månader vid uppsägning från VDs sida och 6 månaders uppsägningstid samt ett avgångsvederlag på ett belopp motsvarande 6 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	320 490	210 006
Övriga tjänster	144 529	139 126
	465 019	349 126

Moderbolagets samt dotterbolagen Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ) och SF Real Estate AB revisionskostnader inom koncernen har redovisats i dotterbolaget Svensk Fastighetsförmedling AB.

Moderbolaget

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0	0
Övriga tjänster	97 585	0
	97 585	0

Not 7 Operationell leasing

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 468 604 (2 428 590) kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1 220 400	1 220 400
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	1 220 400	1 220 400

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	176 633 675	0
	176 633 675	0

Utdelning avser sakutdelning från Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ) om 1 535 945 aktier i Hemnet Group AB.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	6 655 562	4 343 313
	6 655 562	4 343 313

Under 2021 avser resultat vid avyttringar av aktier Hemnet Group AB. Under 2020 avyttrades samtliga andelarna i Svensk Mäklarstatistik AB. Försäljningen genererade ett resultat på 4 250 000 kr. Dessa aktier är näringsbetingade. 93 313 kr avser koncernjustering vid stegvist förvärv av akter i dotterbolag.

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Koncernen

	2021	2020
Ränteintäkter	223 700	207 069
Utdelningar	258 535 722	0
	258 759 422	207 069

Under 2021 erhöles 1 817 340 st aktier i Hemnet Group AB i sakutdelning samt 49 524 463 kr i likvidutdelning från Care of Hemnet AB (publ). Care of Hemnet AB (publ) är har satts i frivillig likvidation och ovan utdelning sker i förtida skifte. Utdelningen är från näringsbetingade aktier.

Moderbolaget

	2021	2020
Ränteintäkter	17 058	16 250
Varav koncerninternt	0	0
	17 058	16 250

Not 11 Räntekostnader och liknade poster Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader	345 593	545 815
Övriga skuldrelaterade poster	0	361 470
	345 593	907 285

	2021	2020
Nedskrivning av aktier		
Nedskrivningar av aktier	-28 739 741	0
	-28 739 741	0

I samband med förtida skifte i Care of Hemnet AB (publ) har samtliga tillgångar har skiftats ut och därmed skrivs innehavet av dessa aktier ned till 0 kr.

Moderbolaget

	2021	2020
Räntekostnader	284 312	343 734
- varav koncerninternt	284 312	343 734
Övriga skuldrelaterade poster	0	361 470
- varav koncerninternt	0	361 470
	284 312	705 204

Not 12 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-4 000 000	-4 000 000
Mottagna koncernbidrag	28 000 000	22 000 000
Lämnade koncernbidrag	-500 000	-2 350 000
	23 500 000	15 650 000

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 836 854	-4 810 944
Justering avseende tidigare år	-27 095	0
Uttagsbeskattning	-22 817 863	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 772 790	1 802 569
Totalt redovisad skatt	-25 909 022	-3 008 375

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		225 425 047		7 256 772
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-46 400 480	21,40	-1 552 949
Ej avdragsgilla kostnader		-8 976 775		-2 637 135
Ej skattepliktiga intäkter		54 639 537		924 114
Justering avseende skatter för föregående år		-27 905		0
Justering avseende uppskjuten skatteskuld till följd av ändrad skattesats		-72 306		32 000
Justering till följd finansiell leasing i koncernredovisningen		4 114		2 511
Justering till följd av reavinst stegvis förvärv i koncernredovisningen		0		-16 339
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-23 170		-19 790
Förändring skatteeffekt upplupna skattefordringar/skulder		1 772 790		1 802 569
Underskottsavdrag i dotterbolagen		-4 007 783		-1 543 357
Uttagsbeskattning		-22 817 853		0
Redovisad effektiv skatt	11,5	-25 909 022	41,4	-3 008 375

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 353 120	2 694 437
Totalt redovisad skatt	2 353 120	2 694 437

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		194 940 251		12 558 925
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	40 157 692	21,40	2 687 610
Ej avdragsgilla kostnader		91 926		6 827
Ej skattepliktiga intäkter		-37 757 485		0
Förändring skatteeffekt upplupna				
Skattefordringar/skulder		-149 705		0
Övrigt		10 692		0
Redovisad effektiv skatt	1,2	2 353 120	21,45	2 694 437

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 116 259	0
Justering av ingående anskaffningsvärde	114 719	0
Årets aktiverade utgifter	2 471 154	1 283 661
Genom förvärv av dotterbolag	0	1 832 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 702 132	3 116 259
Ingående avskrivningar	-1 136 182	0
Årets avskrivningar	-848 968	-455 620
Justering ingående avskrivningar	-2 566	0
Genom förvärv av dotterbolag	0	-680 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 987 716	-1 136 182
Utgående redovisat värde	3 714 416	1 980 077

Not 15 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 746 103	160 246 103
Försäljningar/utrangeringar	700 350	0
Inköp	0	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 446 453	157 746 103
Ingående avskrivningar	-45 351 976	-38 714 685
Försäljningar/utrangeringar	-200 000	1 250 009
Årets avskrivningar	-7 937 335	-7 887 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 489 311	-45 351 976
Utgående redovisat värde	104 957 142	112 394 127

Not 16 Goodwill

Koncernen

	2020-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 619 241	0
Genom förvärv av dotterbolag	0	25 619 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 619 241	25 619 241
Ingående avskrivningar	-2 813 924	0
Genom förvärv av dotterbolag	0	-252 000
Årets avskrivningar	-2 561 924	-2 861 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 375 848	-2 813 924
Utgående redovisat värde	20 243 393	22 805 317

Det avskrivningsbara beloppet ska fördelas på ett systematiskt sätt över nyttjandeperioden, avskrivningstiden är för koncerngoodwill avseende förvärvet av Ordna är satt till 10 år då nyttjandeperioden av en låneförmedlare förväntas att vida överstiga normalt rekommenderade 5 år.

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 266 816	21 793 208
Inköp	773 109	3 473 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 039 925	25 266 816
Ingående avskrivningar	-19 077 396	-16 951 388
Justering ingående avskrivningar	- 5 048	-31 263
Årets avskrivningar	-1 953 283	-2 094 745
Utrangering	92 977	
Nedskrivning	-3 404 108	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 346 857	-19 077 396
Utgående redovisat värde	1 693 067	6 189 420

I samband med rebranding av Svensk Fastighetsförmedling skrevs värdet av samtliga fasadskyltar ned till ett värde av 0 kr.

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 739 750	34 489 750
Inköp	176 633 675	0
Försäljningar/utrangeringar	- 13 450 400	-750 000
Nedskrivningar	-28 739 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 183 275	33 739 750
Utgående redovisat värde	168 183 275	33 739 750

Nedskrivning av aktier avser värdet av aktieposten i Care of Hemnet AB (publ), 559104-6593. Bolaget är under likvidation och samtliga tillgångar har skiftats ut per årsskiftet 2021-12-31.

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Inköp	176 633 675	0
Avyttringar	-13 450 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 183 275	5 000 000
Utgående redovisat värde	168 183 275	5 000 000

**Not 19 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	411 718	297 033
Under året återförda belopp	-1 691	-32 737
Under året tillförda belopp	149 705	147 422
Belopp vid årets utgång	559 732	411 718

Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	23 153 165	24 841 049
Under året återförda belopp	-1 624 776	-1 687 884
Obeskattade reserver	4 252 870	4 824 019
	25 781 259	27 979 184

Avser skatteskuld som uppkom i samband med fusion och det koncernmässiga värdet av varumärket. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatteskuld uppgår till 20,6% för de belopp som förväntas att reverseras efter 2020 samt för 21,4% avseende de belopp som avsattes under 2020.

**Not 20 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond tax 2019	4 730 000	4 730 000
Periodiseringsfond tax 2020	1 650 000	1 650 000
Periodiseringsfond tax 2021	4 000 000	4 000 000
Periodiseringsfond tax 2022	4 000 000	0
	14 380 000	10 380 000

**Not 21 Övriga fordringar
Koncernen**

	2020-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 674 484	3 853 559
Övriga poster	1 276 141	1 023 972
	2 950 625	4 607 531

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	299 547	416 089
Övriga poster	3 066	136 693
	302 613	552 782

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2020-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 074 345	794 676
Förutbetalda kostnader	6 900 599	8 408 985
Upplupna intäkter	11 380 658	1 993 853
	19 355 602	11 197 514

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	470 358	331 576
	470 358	331 576

Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser Koncernen

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. 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.

VD har avtal om pensionsutfästelse genom företagsägd kapitalförsäkring. Bolaget har pantförskrivit försäkringen liksom från försäkringen utfallande belopp som säkerhet för företages fullgörande av sina pensionsåtagande enligt avtal. Ålderspensionen betalas ut under 5 år.

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 608 428	1 137 720
Nya avsättningar	579 596	539 400
lanspråktaget belopp	-66 508	-68 692
Belopp vid årets utgång	2 121 516	1 608 428

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Nya avsättningar	579 596	0

lanspråktaget belopp	0	0
Belopp vid årets utgång	579 596	0

**Not 24 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen		
Långfristig skuld SEB	13 500 000	19 500 000
Långfristig skuld SEB leasing	924 280	911 796
Långfristig skuld Almi	0	326 271
Övriga långfristiga lån	0	250 000
	14 424 280	20 988 067

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen		
Långfristig koncernskuld	13 500 000	19 500 000
	13 500 000	19 500 000

Moderbolaget har en skuld till dotterbolaget Svensk Fastighetsförmedling AB som amorteras med 6 000 tkr per år

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	36 242	56 944
Upplupna löner	2 191 452	1 314 386
Upplupna semesterlöner	5 012 994	4 580 388
Upplupna sociala avgifter	2 297 859	1 853 686
Upplupna löneskatter	2 121 695	2 803 994
Upplupna pensioner	149 818	398 832
Förutbetalda intäkter	14 392 238	9 313 980
Övriga poster	5 548 751	5 075 998
	31 751 049	25 398 208

Moderbolaget

	2020-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	475 002	450 000
Upplupna semesterlöner	1 344 725	1 066 230
Upplupna sociala kostnader	571 758	476 399
Upplupna löneskatter	575 533	83 800
Upplupna pensioner	0	330 000
Upplupna räntekostnader	36 242	56 944
Övriga poster	150 000	0

3 153 260

2 667 473

Not 26 Likvida medel

Koncernen

Likvida medel består i huvudsak av banktillgodohavande.

	2020-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	193 734 710	110 503 459
	193 734 710	110 503 459

Moderbolaget

Likvida medel består i huvudsak av banktillgodohavande.

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	52 569 585	52 769 399
	52 569 585	52 769 399

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2020-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 407 739	82 480 000
Inköp	30 019 946	43 927 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 427 685	126 407 739
Utgående redovisat värde	156 427 685	126 407 739

Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Svensk Fastighetsförmedling AB	100	100	89 400	52 550 000
Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ)	84,4	98,2	2 498 000	24 890 000
SF Real Estate AB	100	100	1 000	5 050 000
Ordna AB	59,9	59,9	1 314	73 937 685
				156 427 685

	Org.nr	Säte
Svensk Fastighetsförmedling AB	556090-2313	Stockholm
Översta Förmedlingsbolaget Invest AB (publ)	559111-8046	Stockholm
SF Real Estate AB	559163-0628	Stockholm
Ordna AB	556962-9404	Stockholm

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 549 556	8 755 750
Tillkommande fordringar	35 441 308	23 549 556
Avgående fordringar	-23 549 556	-8 755 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 441 308	23 549 556
Utgående redovisat värde	35 441 308	23 549 556

**Not 30 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 908 428	1 137 720
Tillkommande fordringar	579 596	3 839 400
Avgående fordringar	-691 508	-68 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 796 516	4 908 428
Utgående redovisat värde	4 796 516	4 908 428

**Not 31 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	1 172 159	10
	1 172 159	10

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	107 418 631
överkursfond	62 054 465
årets vinst	192 587 131
	362 060 227

disponeras så att till aktieägarna utdelas 11 kr per aktie i ordinarie utdelning totalt	12 893 749
till aktieägarna utdelas 9 kr per aktie i extra utdelning till följd av extra ordinära finansiella intäkter totalt	10 549 431
i ny räkning överföres	338 617 047
	362 060 227

Not 33 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Företagshypotek	42 000 000	42 000 000
Pantsatt kapitalförsäkring	2 121 516	1 608 428
	44 121 516	43 608 428

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Pantsatt kapitalförsäkring	579 596	0
	579 596	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Hellström
Ordförande

Stefan Andersson

Fabian Bengtsson

Nils Karlsson

Jan Windolf

Jan Prokopec

Liza Nyberg
Verkställande direktör

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

2022-03-23 15:35:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ÖVERSTA FÖRMEDLINGSBOLAGET AB 556983-9839 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 15:11:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Datum

Liza Nyberg
VD

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 11:50:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN HELLSTRÖM

Datum

Håkan Hellstrom
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 11:51:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Datum

Stefan Andersson
Ledamöter

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 11:50:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN WINDOLF

Datum

Jan Windolf
Ledamöter

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-22 21:17:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN PROKOPEC

Datum

Jan Prokopec
Ledamöter

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS KARLSSON

Nils Carlsson

Ledamöter

2022-03-22 13:09:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Fabian Valdemar
Bengtsson

Fabian Bengtsson

2022-03-22 18:07:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post