

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Översta Förmedlingsbolaget AB

556983-9839

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för Översta Förmedlingsbolaget AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Översta Förmedlingsbolaget äger aktier i dotterbolagen Svensk Fastighetsförmedling AB, Översta Förmedlingsbolaget Invest AB, SF Real Estate AB bolag samt Direkto 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.

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 224 bobutiker och 1200 medarbetare runt om i hela landet. Bobutikerna drivs av kedjans drygt 230 delägare.

Svensk Fastighetsförmedling var tidigt ute och ställde om sitt arbetssätt till mer digitala och privata visningar för att värna om kundernas säkerhet. Under pandemin har svenska folket blivit allt mer måna om hur man bor och vilka behov man har i bostaden, vilket har gjort att Svensk Fastighetsförmedling har fått möjlighet att hjälpa ca 30 500 familjer att hitta nya hem under 2020 vilket är en ökning med 7,5% mot föregående år.

SF Real Estate AB har under året inlett arbetet med att etablera Svensk Fastighetsförmedling i Spanien.

I Översta Förmedlingsbolaget Invest ABs återfinns innehav i Care of Hemnet AB. Investeringen gjordes i samband med att Svensk Fastighetsförmedling avyttrade sitt innehav i Hemnet Sverige AB under 2017, sedan dess har inga transaktioner skett.

Under december 2020 genomfördes en riktad nyemission till alla anknutna personer inom koncernen i syfte att bredda ägandet i Översta Förmedlingsbolaget. Detta för att skapa stolthet, delaktighet och engagemang hos alla som verkar inom koncernen.

Covid-19 inte har drabbat bostadsmarknaden i någon negativ bemärkelse och därmed inte heller haft någon negativ effekt avseende den finansiella utvecklingen i bolaget.

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

Covid-19 har hittills inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella utveckling. Bolaget har fortsatt en god likviditet och ett arbetssätt som stöds av digitala system som är väl anpassade för den nya situation som marknaden nu befinner sig i. Vid sidan av Covid-19 finns naturligtvis normala konjunkturrisiker samt en risk att bostadsefterfrågan påverkas av politiska beslut om makrotillsynsåtgärder.

Flerårsöversikt (Tkr)

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

Moderbolaget	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 349	0	0
Resultat efter avskrivningar	-2 402	-413	-101
Resultat efter finansiella poster	-3 091	24 421	35 187
Balansomslutning	232 761	174 280	164 577
Avkastning på eget kap. (%)	neg	14,3	23,1
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	14,1	21,7
Soliditet (%)	85,4	98,2	92,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	106 931 416
överkursfond	40 100 000
årets vinst	9 864 488
	178 850 368

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie totalt	9 377 272
i ny räkning överföres	169 473 096
	178 850 368

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

Koncernens Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	3	164 743 741	149 824 966
Aktiverat arbete för egen räkning		1 283 660	0
Övriga rörelseintäkter		1 622 779	92 350
		167 650 180	149 917 316
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-12 448 998	-14 047 545
Övriga externa kostnader	6, 7	-87 282 033	-74 758 128
Personalkostnader	5	-51 299 671	-39 881 464
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 999 589	-10 215 074
Övriga rörelsekostnader		-6 214	0
		-151 587 507	-138 902 211
Rörelseresultat		3 613 675	11 015 105
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	4 343 313	1 264 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	207 069	392 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-907 285	-289 784
		4 046 013	1 367 366
Resultat efter finansiella poster		7 256 772	12 382 471
Resultat före skatt		7 256 772	12 382 471
Skatt på årets resultat	13	-4 810 944	-3 418 803
Uppskjuten skatt		1 802 569	644 196
Årets resultat		4 248 397	9 607 863
Moderbolagets andel av årets resultat		7 774 942	9 440 061
Minoritetens andel av årets resultat		-3 526 545	196 908

Koncernens Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Tecknat men ej inbetalt kapital 23 601 055 0

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	1 980 077	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15	112 394 127	121 531 418
Goodwill	16	22 805 317	0
		160 780 576	121 531 418

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	17	6 189 420	4 841 820
---	----	-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	33 739 750	34 489 750
Uppskjuten skattefordran	19	411 718	297 033
Andra långfristiga fordringar	30	4 908 428	1 137 720
		39 059 896	35 924 503
Summa anläggningstillgångar		206 029 892	162 297 741

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 708 149	9 361 945
Aktuella skattefordringar		1 128 017	1 584 127
Övriga fordringar	21	4 607 531	2 535 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	11 197 514	18 153 335
		37 641 211	31 635 399

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	26	110 503 459	103 291 404
		148 144 669	134 926 803

SUMMA TILLGÅNGAR

		354 174 561	297 224 545
--	--	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		10 075 000	10 075 000
Ej registrerat aktiekapital		1 646 590	0
Övrigt tillskjutet kapital		62 054 465	40 100 000
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		176 251 335	177 370 867
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		250 027 390	227 545 867

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse		1 229 104	4 765 648
--------------------	--	-----------	-----------

Summa eget kapital

251 256 494 232 311 515

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	1 608 428	1 137 720
Avsättningar för uppskjuten skatt		27 979 184	28 965 243
		29 587 611	30 102 963

Långfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut		20 988 067	741 805
Övriga skulder		254 000	0
		21 242 067	741 805

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 709 762	317 985
Leverantörsskulder		13 875 986	8 286 124
Övriga skulder		6 105 433	4 165 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25 398 208	21 298 366
		52 088 388	34 068 263

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

354 174 561 297 224 546

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10 075 000	40 100 000	177 370 867	227 545 867
Årets resultat			7 774 942	7 774 942
Utdelning			-9 067 500	-9 067 500
Justering andel Balanserade vinst på Obeskattade reserver till följd av skattesänkning			32 000	32 000
Justering Balanserad vinst vid omvandling finansiell leasing			141 026	141 026
Ej registrerad nyemission	1 646 590	21 954 465	0	23 601 055
	11 721 590	62 054 465	176 251 335	250 027 390
Minoritetsintresse			1 229 104	1 229 104
Utgående eget kapital 2020-12-31	11 721 590	62 054 465	177 480 439	251 256 494

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 256 772	12 382 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		12 999 589	10 255 524
Betald skatt		-3 497 456	-1 328 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 758 905	21 309 763
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-11 346 204	-1 362 052
Förändring av kortfristiga fordringar		4 884 283	11 272 789
Förändring leverantörsskulder		5 589 772	-329 428
Förändring av kortfristiga skulder		6 038 486	475 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 925 242	31 366 743
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-27 802 697	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 475 515	-2 555 478
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 134 504	0
Avyttringar av immateriella anläggningstillgångar		1 249 991	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		750 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 412 725	-2 555 478
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga fordringar		-3 125 000	13 582 267
Upptagna lån		26 892 039	741 805
Amortering av lån		0	-9 840 000
Utbetald utdelning		-9 067 500	-11 082 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 699 539	-6 598 428
Årets kassaflöde		7 212 056	22 212 837
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	26	103 291 404	81 078 567
Likvida medel vid årets slut		110 153 459	103 291 404

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	3,4	1 349 100 1 349 100	0 0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-1 293 804	-413 495
Personalkostnader	5	-2 457 417	0
		-3 751 221	-413 495
Rörelseresultat		-2 402 121	-413 495
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	25 032 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	16 250	14 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-705 204	-211 473
		-688 954	24 834 892
Resultat efter finansiella poster		-3 091 075	24 421 397
Bokslutsdispositioner	12	15 650 000	5 550 000
Resultat före skatt		12 558 925	29 971 397
Skatt på årets resultat	13	-2 694 437	-1 063 364
Årets resultat		9 864 488	28 908 033

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		23 601 055	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	27,28	126 407 739	82 480 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	5 000 000	5 000 000
		131 407 739	87 480 000
Summa anläggningstillgångar		155 008 794	87 480 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	29	23 549 556	8 755 750
Aktuella skattefordringar		549 370	2 475 338
Övriga fordringar	21	552 782	117 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	331 576	21 250
		24 983 284	11 369 775
Kassa och bank	26	52 769 399	75 430 176
Summa omsättningstillgångar		77 752 683	86 799 951
SUMMA TILLGÅNGAR		232 761 477	174 279 951

Moderbolagets Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	31,32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 075 000	10 075 000
Ej registrerat aktiekapital		1 646 590	0
		11 721 590	10 075 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		40 100 000	40 100 000
Ej registrerad Överkurs		21 954 465	0
Balanserad vinst eller förlust		106 931 415	87 090 881
Årets resultat		9 864 488	28 908 033
		178 850 368	156 098 914
Summa eget kapital		190 571 958	166 173 914
Obeskattade reserver	20	10 380 000	6 380 000
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		19 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		276 057	138 813
Skulder till koncernföretag		8 350 000	1 550 000
Övriga skulder		1 015 989	36 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 667 473	626
Summa kortfristiga skulder		12 309 519	1 726 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 761 477	174 279 951

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fria reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10 075 000	40 100 000	115 998 914	166 173 914
Utdelning till aktieägare			-9 067 500	-9 067 500
Årets resultat			9 864 488	9 864 488
Ej registrerad nyemission	1 646 590	21 954 464		23 601 055
Utgående eget kapital 2020-12-31	11 721 590	62 054 464	116 795 902	190 571 958

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 091 075	24 421 397
Betald skatt		-768 469	-2 863 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 859 544	21 557 615
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 539 476	35 689 062
Förändring av leverantörsskulder		137 244	121 779
Förändring av kortfristiga skulder		4 446 238	-1 604 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 815 538	55 764 082
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-43 927 739	-5 000 000
Finansieringsverksamheten			
Nya långa fordringar		-23 601 055	0
Nyemission		23 601 055	0
Upptagna lån		25 500 000	0
Amortering av lån		0	-9 840 000
Utbetald utdelning		-9 067 500	-11 082 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		19 650 000	19 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 082 500	-1 422 500
Årets kassaflöde		-22 660 777	49 341 581
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	26	75 430 176	26 088 595
Likvida medel vid årets slut		52 769 399	75 430 176

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 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 förpliktelseerna 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 nettoredovisas 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 anställda 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

	2020	2019
Nettoomsättning per rörelsegren		
Franchiseverksamhet	155 047 870	149 824 966
Låneförmedling	9 695 871	0
	164 743 741	149 824 966

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Koncernintern försäljning	1 349 100	0
	1 349 100	0

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 (0) % av intäkterna och 0 (0) % av kostnaderna från andra koncern företag.

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

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	20
Män	21	10
	48	30
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 072 449	3 597 223
Övriga anställda	29 227 375	21 412 254
	33 299 824	25 009 477
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 162 173	931 515
Pensionskostnader för övriga anställda	4 334 924	4 192 954
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 588 917	9 407 360
	17 086 014	14 531 829

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

50 385 838 39 541 306

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen

23 %

25 %

Andel män i styrelsen

77 %

75 %

Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare

83 %

71 %

Andel män bland övriga ledande befattningshavare

17 %

29 %

Moderbolaget

2020

2019

Medelantalet anställda

Kvinnor

1

0

Män

0

0

1

0

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör

1 256 712

0

Övriga anställda

827 568

0

0

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör

166 000

0

Pensionskostnader för övriga anställda

167 000

0

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal

741 974

0

1 074 974

0

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

3 159 254

0

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen

0 %

17 %

Andel män i styrelsen

100 %

83 %

Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare

100 %

0 %

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.

	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	210 006	167 000
Övriga tjänster	139 126	110 200
	349 126	277 200

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

Not 7 Operationell leasing

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 428 590 (2 405 878) kronor.

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

	2020	2019
Inom ett år	1 220 400	2 129 652
Senare än ett år men inom fem år	0	2 096 775
	1 220 400	4 226 427

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2020	2019
Erhållna utdelningar	0	25 032 000
	0	25 032 000

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	4 343 313	0
Utdelningar	0	1 264 490
	4 343 313	1 264 490

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 aktier i dotterbolag. Utdelning 2019 avsåg utdelning från Care of Hemnet AB (publ). Dessa aktier var näringsbetingade andelar.

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter	207 069	392 660
	207 069	392 660

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter	16 250	14 365
Varav koncerninternt	0	0
	16 250	14 365

**Not 11 Räntekostnader och liknade poster
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	545 815	289 784
Övriga skuldbelåtningsposter	361 470	0
	907 285	289 784

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	343 734	211 473
- varav koncerninternt	343 734	0
Övriga skuldbelåtningsposter	361 470	0
- varav koncerninternt	361 470	0
	705 204	211 473

**Not 12 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2020	2019
Förändring av periodiseringsfond	-4 000 000	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 650 000
Mottagna koncernbidrag	22 000 000	8 750 000
Lämnade koncernbidrag	-2 350 000	-1 550 000
	15 650 000	5 550 000

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 810 944	-3 411 394
Justering avseende tidigare år	0	-7 409
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 802 569	644 196
Totalt redovisad skatt	-3 008 375	-2 774 607

Avstämning av effektiv skatt

	2020-12-31		2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 256 772		12 382 471
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 552 949	21,40	-2 649 849
Ej avdragsgilla kostnader		-2 637 135		-2 182 065
Ej skattepliktiga intäkter		924 114		285 530
Justering avseende skatter för föregående år		0		-7 409
Justering avseende uppskjuten skatteskuld till följd av ändrad skattesats		32 000		0
Justering till följd finansiell leasing i koncernredovisningen		2 511		-6 229
Justering till följd av reavinst stegvis förvärv i koncernredovisningen		-16 339		
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-19 790		-10 369
Förändring skatteeffekt upplupna skattefordringar/skulder		1 802 569		1 796 566
Underskottsavdrag i dotterbolagen		-1 543 357		-785
Redovisad effektiv skatt	41,4	-3 008 375	22,36	-2 774 609

Moderbolaget

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 694 437	1 063 364
Totalt redovisad skatt	2 694 437	1 063 364

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 558 925		29 971 397
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	2 687 610	21,40	6 413 879
Ej avdragsgilla kostnader		6 827		6 333
Ej skattepliktiga intäkter				-5 356 848
Redovisad effektiv skatt	21,45	2 694 437	-3,55	1 063 364

**Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets aktiverade utgifter	1 283 661	0
Genom förvärv av dotterbolag	1 832 598	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 116 259	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-455 620	0
Genom förvärv av dotterbolag	-680 562	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 136 182	0
Utgående redovisat värde	1 980 077	0

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 246 103	160 246 103
Försäljningar/utrangeringar	-2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 746 103	160 246 103
Ingående avskrivningar	-38 714 685	-30 327 381
Försäljningar/utrangeringar	1 250 009	0
Årets avskrivningar	-7 887 300	-8 387 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 351 976	-38 714 685
Utgående redovisat värde	112 394 127	121 531 418

**Not 16 Goodwill
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Genom förvärv av dotterbolag	25 619 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 619 241	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 813 924	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 813 924	0
Utgående redovisat värde	22 805 317	0

Det avskrivningsbara beloppet ska fördelas på ett systematiskt sätt över nyttjandeperioden, avskrivningstiden är för koncerngoodwill avseende förvärvet av Direkto 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**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 793 208	19 237 732
Inköp	3 473 608	2 55 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 266 816	21 793 208
Ingående avskrivningar	-16 951 388	-15 083 168
Justering ingående avskrivningar	-31 263	-40 450
Årets avskrivningar	-2 094 745	-1 827 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 077 396	-16 951 388
Utgående redovisat värde	6 189 420	4 841 820

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 489 750	34 489 750
Försäljningar/utrangeringar	-750 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 739 750	34 489 750
Utgående redovisat värde	33 739 750	34 489 750

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	5 000 000

**Not 19 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	297 033	188 349
Under året återförda belopp	-32 737	-27 759
Under året tillförda belopp	147 422	136 443
Belopp vid årets utgång	411 718	297 033

Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	24 841 049	26 528 933
Under året återförda belopp	-1 687 884	-1 687 884
Obeskattade reserver	4 824 019	4 124 194
	27 979 184	28 965 243

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

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond tax 2019	4 730 000	4 730 000
Periodiseringsfond tax 2020	1 650 000	1 650 000
Periodiseringsfond tax 2021	4 000 000	0
	10 380 000	6 380 000

Not 21 Övriga fordringar Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 853 559	1 459 631
Övriga poster	1 023 972	1 076 362
	4 607 531	2 535 993

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	416 089	69 393
Övriga poster	136 693	48 044
	552 782	117 437

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	794 676	583 260
Förutbetalda kostnader	8 408 985	7 042 740
Upplupna intäkter	1 993 853	10 527 335
	11 197 514	18 153 335

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	331 576	21 250
	331 576	21 250

Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen

En tidigare anställd har avtal om direkt pension där bolaget säkerställt avtalet med den anställda genom att teckna en kapitalförsäkring. Bolaget äger försäkringen och den anställda 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 anställda genom att teckna en kapitalförsäkring. Bolaget äger försäkringen och den anställda är försäkrad. Värdet i försäkringen och enbart detta värde skall användas för fullgörandet av bolagets skyldighet att betala pension till den anställda enligt avtal. Bolaget har pantförskrivit försäkringen till den anställda som säkerhet för bolaget fullgörande av sitt pensionsåtagande enligt avtalet. Premien skulle betalas till dess att den anställda fyller 65 år. Ålderspension betalas ut under 15 år. Den anställda 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 137 720	706 498
Nya avsättningar	539 400	500 742
Ianspråktaget belopp	- 68 692	-69 520
Belopp vid årets utgång	1 608 428	1 137 720

Not 24 Långfristiga skulder

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen		
Långfristig skuld SEB	19 500 000	0
Långfristig skuld SEB leasing	911 796	741 805
Långfristig skuld Almi	576 271	0
	20 988 067	741 805

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen		
Långfristig koncernskuld	19 500 000	0
	19 500 000	0

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

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	56 944	625
Upplupna löner	1 314 386	995 026
Upplupna semesterlöner	4 580 388	3 679 530
Upplupna sociala avgifter	1 853 686	1 469 796
Upplupna löneskatter	2 803 994	1 452 039
Upplupna pensioner	398 832	45 968
Förutbetalda intäkter	9 313 980	6 703 844
Övriga poster	5 075 998	6 951 537
	25 398 208	21 298 365

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	450 000	0
Upplupna semesterlöner	1 066 230	0
Upplupna sociala kostnader	476 399	0
Upplupna löneskatter	83 800	0
Upplupna pensioner	330 000	0
Upplupna räntekostnader	56 944	626
	2 667 473	626

**Not 26 Likvida medel
Koncernen**

Likvida medel består i huvudsak av banktillgodohavande.

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	110 503 459	103 291 404
	110 503 459	103 291 404

Moderbolaget

Likvida medel består i huvudsak av banktillgodohavande.

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	52 769 399	75 430 176
	52 769 399	75 430 176

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 480 000	77 480 000
Inköp	43 927 739	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 407 739	82 480 000
Utgående redovisat värde	126 407 739	82 480 000

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	84,4	98,2	2 498 000	24 890 000
SF Real Estate AB	100	100	1 000	5 050 000
Direkto AB	51	51	916	43 917 739
				126 407 739

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

Fövärv av dotterbolag

Under året har 51% av Direkto AB förvärvats av moderbolaget och inkluderats i koncernredovisningen under hela kalenderåret. Förvärvet skedde per 2020-01-13. Direkto AB är en låneförmedlare som är verksam inom Sverige.

Sedan förvärvstidpunkten har Direkto bidragit med 9 695 tkr till koncernens nettoomsättning och med - 9715 tkr till koncernens resultat netto efter avskrivning på koncernmässig goodwill.

Not 29 Fordringar hos koncernföretag Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 755 750	5 750
Tillkommande fordringar	23 549 556	8 750 000
Avgående fordringar	-8 755 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 549 556	8 755 750
Utgående redovisat värde	23 549 556	8 755 750

Not 30 Andra långfristiga fordringar Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 137 720	14 288 765
Tillkommande fordringar	3 839 400	500 742
Avgående fordringar	-68 692	-13 651 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 908 428	1 137 720
Utgående redovisat värde	4 908 428	1 137 720

**Not 31 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	1 172 159	10
	1 721 590	10

**Not 32 Disposition av vinst eller förlust
Koncernen**

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	106 931 415
överkursfond	62 054 465
årets vinst	9 864 488
	178 850 368

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie totalt	9 377 272
i ny räkning överföres	169 473 096
	178 850 368

**Not 33 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Företagshypotek	42 000 000	10 000 000
Pantsatt kapitalförsäkring	1 608 428	1 137 720
	43 608 428	11 137 720

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

Styrelsens för Översta Förmedlingsbolaget AB förslag till vinstutdelning jämte motiverat yttrande däröver

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	106 931 415
överkursfond	62 054 465
årets vinst	9 864 488
	178 850 368

disponeras så att	9 377 272
till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie totalt	169 473 096
i ny räkning överföres	178 850 368

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 maj 2021.

Motivering till utdelningsförslag

Översta Förmedlingsbolaget AB's (Koncernen:s) egna kapital, stabila kassaflöde, bra lönsamhet och kassalikviditet skapar en god trygghet för bolagets framtid. Styrelsen förordar lagt förslag till årsstämman om utdelning av 8 kr per aktie motsvarande 95% av årets vinst i moderbolaget, vilket ligger i linje med den utdelningspolicy som antagits där **minst** 50% av årets vinst i koncernen skall tilldelas moderbolagets aktieägare. Styrelsens målsättning för årlig utdelning de närmaste åren ligger i linje med denna utdelningspolicy då det finns goda finansiella förutsättningar att både investera i verksamheten och generera god avkastning för aktieägare

Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 9 377 272 kr. Förutsatt att årsstämman 2021 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 169 473 096 kr balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen utdelning.

Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelserna i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna ej hindrar bolaget och övriga i koncernen att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och kan därmed försvaras med hänsyn tagen till aktiebolagslagens så kallade försiktighetsregel (17 kap 3 § andra och tredje styckena).

Föreslaget avstämningsdatum föreslås bli den 27 maj och utbetalning av utdelning beräknas kunna utbetalas den 17 juni 2021.

Stockholm i mars 2021
Styrelsen för Översta Förmedlingsbolaget AB

Deltagare

ÖVERSTA FÖRMEDLINGSBOLAGET AB 556983-9839 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN HELLSTRÖM

Håkan Hellstrom

Ordförande

hakan.hellstrom@svenskfast.se

2021-03-23 20:59:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson

Ledamöter

stefan.andersson@svenskfast.se

2021-03-23 08:47:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN WINDOLF

Jan Windolf

Ledamöter

jan.windolf@svenskfast.se

2021-03-23 09:38:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS KARLSSON

Nils Carlsson

Ledamöter

nils.carlsson@svenskfast.se

2021-03-23 10:14:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Nyberg

Liza Nyberg

VD

liza.nyberg@svenskfast.se

+46763010904

196304242503

2021-03-23 09:30:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-03-23 09:02:09 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN PROKOPEC

Datum

Jan Prokopec

Ledamöter

prokopec.jd@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2021-03-23 20:47:35 UTC**Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Fabian Valdemar
Bengtsson

Datum

Fabian Bengtsson

fb1@siba.se

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2021-03-23 21:09:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

peter.kangas@pwc.com

19740203-8934

Leveranskanal: E-post