

# Årsredovisning

för

## FF Fastighetservice AB

556194-4678

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i FF Fastighetservice intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-30



Müllner, Johannes

**Årsredovisning**  
för  
**FF Fastighetservice AB**

556194-4678

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för FF Fastighetservice AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning på uppdrag, vilken omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning, samt städservice. Verksamheten bedrivs i Västerås, Enköping, Strängnäs, Mariefred, Katrineholm, Norrköping, Söderköping, Linköping, Åtvidaberg, Göteborg, Jönköping, Huskvarna, Karlstad, Umeå, Örebro, Hallsberg, Uppsala och Stockholm.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Viktiga förhållanden

Bolaget ingår sedan 2019-03-29 i en koncern i vilken Hemma Bäst BidCo AB, org nr 559189-7839, med säte i Norrköping är närmsta ägare. Hemma Bäst BidCo AB ägs i sin tur av Flow Fastighetsvärden, org nr 559183-3891, med säte i Norrköping. Flow Fastighetsvärden AB ägs i sin tur ägs av PHM Sweden AB, org.nr 559206-7952, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

Bolaget påverkades negativt under 2021 av Covid-pandemin genom ökad sjukfrånvaro av både kollektivanställda och tjänstemän, vilket är en viktig del av förklaringen till den relativt svaga resultatutvecklingen under året.

I januari 2021 har bolaget tillsatt en ny verkställande direktör och den 20 augusti 2021 förvärvades Flow Fastighetsvärden AB med dess tillhörande dotterbolag till 100% av PHM Sweden AB, 559206-7952.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntar sig en fortsatt utmanande period pga Covid-pandemin under 2022, men bedömer trots det en stabilare utveckling med förbättrad lönsamhet.

Identificerade väsentliga risker för bolaget är att en eventuell nedgång på fastighetsmarknaden kan drabba kunder med hög belåning. Höjda räntor och ökade kostnader för bostadsrättsföreningar och övriga kunder kan leda till likviditetsproblem för dessa, som i sin tur kan påverka FF-fastighetservice AB.

2022121906245

<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	110 644	94 277	96 949	88 419	93 267
Resultat efter fin. poster	8 940	1 324	3 384	-419	963
Balansomslutning	35 820	31 991	27 029	22 763	22 152
Antal anställda	92	99	94	95	99
Soliditet	10	11	13	4	7

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 102 072
årets förlust	-61 779
	<b>2 040 293</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 040 293
	<b>2 040 293</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		110 644	94 277
Övriga rörelseintäkter	2	2 079	1 758
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>112 723</b>	<b>96 035</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta kostnader fastighetsförvaltning		-40 396	-27 621
Övriga externa kostnader	3, 4	-19 407	-19 016
Personalkostnader	5	-43 134	-47 244
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-894	-928
Övriga rörelsekostnader		-22	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-103 854</b>	<b>-94 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 869</b>	<b>1 226</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	171	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-101	-43
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 940</b>	<b>1 324</b>
Bokslutsdispositioner	8	-8 981	-1 272
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-41</b>	<b>52</b>
Skatt på årets resultat	9	-20	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-62</b>	<b>52</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hyresrätter och liknande rättigheter

10

105

130

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**105**

**130**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

11

1 828

2 317

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**1 828**

**2 317**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

12

4 334

9 205

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**4 334**

**9 205**

**Summa anläggningstillgångar**

**6 267**

**11 652**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

187

112

**Summa varulager**

**187**

**112**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

15 164

11 437

Fordringar hos koncernföretag

3 328

3 328

Aktuella skattefordringar

465

7

Övriga fordringar

337

73

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

21

438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

2 009

2 558

**21 324**

**17 841**

##### *Kassa och bank*

14

8 042

2 387

**Summa omsättningstillgångar**

**29 552**

**20 340**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 820**

**31 992**

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

15

450

450

Reservfond

328

328

**Summa bundet eget kapital**

**778**

**778**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 102

2 050

Årets resultat

-62

52

**Summa fritt eget kapital**

**2 040**

**2 102**

**Summa eget kapital**

**2 818**

**2 880**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

800

800

**Summa obeskattade reserver**

**800**

**800**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

17

5 940

0

**Summa långfristiga skulder**

**5 940**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

18

0

2 462

Leverantörsskulder

7 114

6 141

Skulder till koncernföretag

1 823

966

Övriga skulder

3 617

5 054

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

5 290

5 422

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

8 417

8 266

**Summa kortfristiga skulder**

**26 261**

**28 312**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 820**

**31 992**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>450</b>	<b>328</b>	<b>32</b>	<b>2 018</b>	<b>2 828</b>
Omföring av föregående års resultat			2 018	-2 018	0
Årets resultat				52	52
<b>Summa totalresultat</b>			<b>2 018</b>	<b>-1 966</b>	<b>52</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>450</b>	<b>328</b>	<b>2 050</b>	<b>52</b>	<b>2 880</b>
Omföring av föregående års resultat			52	-52	0
Årets resultat				-62	-62
<b>Summa totalresultat</b>			<b>52</b>	<b>-114</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>450</b>	<b>328</b>	<b>2 102</b>	<b>-62</b>	<b>2 818</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 940	1 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	837	875
Betald skatt		-478	-331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>9 299</b>	<b>1 868</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-75	61
Förändring av kundfordringar		-3 727	1 458
Förändring av kortfristiga fordringar		702	-109
Förändring av leverantörsskulder		972	-346
Förändring av kortfristiga skulder		-3 022	5 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 149</b>	<b>8 512</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-38
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-586	-1 109
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		263	81
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-6 305
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 870	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>4 547</b>	<b>-7 371</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		5 940	0
Lämnade koncernbidrag		-8 981	-1 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 041</b>	<b>-1 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 655</b>	<b>-131</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 387	2 518
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 042</b>	<b>2 387</b>

## Noter till årsredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande sammanfattas nedan.

### Resultaträkningen

#### Intäkter

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten *Nettoomsättning*. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt.

#### Entreprenaduppdrag och tjänsteuppdrag till fastpris

Entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag till fastpris redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning innebärande att intäktsredovisning sker enligt uppdragens respektive färdighetsställande grad utifrån per balansdagen utförda arbetsmoment. Skillnaden mellan upparbetning och fakturerad likvid redovisas i balansräkningen i posten *Upparbetad men ej fakturerad intäkt* respektive *Fakturerad men ej upparbetad intäkt*.

#### Entreprenaduppdrag och tjänsteuppdrag på löpande räkning

Entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

#### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation intäktsredovisas under posten övriga intäkter när villkoren för att få bidraget uppfylls.

#### Leasing

Samtliga leasingavgifter avseende finansiella och operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Balansräkningen

#### Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

#### Avskrivning

Avskrivning av det avskrivningsbara beloppet görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas. Licenser skrivas av över avtalstiden. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder används:

\*Hyresrätter och liknande rättigheter: 5 år

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

#### **Avskrivning**

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången tas i bruk. Avskrivningen görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

\*Inventarier, verktyg och installationer: 3-7 år

### **Finansiella instrument**

#### **Redovisning och värdering**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

#### **Varulager**

Varulager värderas enligt lägsta värdets princip, dvs. till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in, först ut-principen. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade pris som varan kan säljas för enligt villkor som är normala i verksamheten minskat med eventuella tillämpliga försäljningskostnader.

#### **Inkomstskatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

## Ersättningar till anställda

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

### Avgiftsbestämnda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period tjänsten utförs.

### Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i företaget. Dessa består till 20,6 % av uppskjuten skatt.

### Not 2 Offentliga bidrag

I posten övriga rörelseintäkter ingår offentliga bidrag avseende lönebidrag och kompensation för höga sjuklönekostnader på 1 935 tkr (1 651 tkr)

### Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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
<b>Kostnadsförd ersättning uppgår till:</b>		
KPMG	30	
Grant Thornton	66	180
	<b>96</b>	<b>180</b>

### Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget leasar kontorslokaler och bilar enligt operationella leasingavtal. Hyreskontraktens avtalstid varierar mellan år 2022-12-31 upp till 2027-08-31, men förlängs med 1-3 år i taget om inte bolaget säger upp dem. Leasingperioden på bilarna varierar mellan 36-48 månader.

Leasingkostnaderna under rapportperioden uppgick till 5 480 tkr (2020: 5 500 tkr)

Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	2021	2020
Inom 1 år	4 557	4 857
Senare än 1 år men inom 5 år	8 577	8 409
	<b>13 134</b>	<b>13 266</b>

**Not 5 Löner och ersättningar till anställda**

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	31 940	34 112
	<b>31 940</b>	<b>34 112</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	229	1 925
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 805	10 581
	<b>10 035</b>	<b>12 506</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>41 975</b>	<b>46 619</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	165	127
Ränteintäkter från övriga företag	6	14
	<b>171</b>	<b>141</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader till övriga företag	-101	-43
	<b>-101</b>	<b>-43</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-8 981	-1 272
	<b>-8 981</b>	<b>-1 272</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**  
**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-41		52
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9	21,40	-11
Ej avdragsgilla kostnader		-23		-10
Ej skattepliktiga intäkter		15		21
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,03</b>	<b>0</b>

**Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	570	532
Inköp		38
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>570</b>	<b>570</b>
Ingående avskrivningar	-440	-384
Årets avskrivningar	-25	-56
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-465</b>	<b>-440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105</b>	<b>130</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 521	9 347
Inköp	586	1 109
Försäljningar/utrangeringar	-863	-936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 244</b>	<b>9 521</b>
Ingående avskrivningar	-7 204	-7 240
Försäljningar/utrangeringar	657	908
Årets avskrivningar	-870	-872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 416</b>	<b>-7 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 828</b>	<b>2 317</b>

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 205	2 900
Tillkommande fordringar	1 551	7 577
Betalningar/amorteringar	-6 421	-1 272
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 334</b>	<b>9 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 334</b>	<b>9 205</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	493	655
Förutbetalda hyreskostnader	0	42
Förutbetalda leasingkostnader	61	178
Övriga förutbetalda kostnader	1 455	1 683
	<b>2 009</b>	<b>2 558</b>

#### Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
I beloppet ingår redovisningmedel med	62	137

#### Not 15 Aktiekapitalet

Aktiekapitalet i företaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett kvotvärde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tecknade och betalda aktier:</b>		
Vid årets början	4 500	4 500
Summa beslutade vid årets slut	4 500	4 500

[För förändring av eget kapital, se separat rapport]

#### Not 16 Resultatdisposition

2021-12-31

##### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 102	
årets förlust	-62	
	<b>2 040</b>	

disponeras så att		
i ny räkning överföres	2 040	
	<b>2 040</b>	

#### Not 17 Långfristiga skulder

2021-12-31                      2020-12-31

##### Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till koncernföretag	5 940	0
	<b>5 940</b>	<b>0</b>

#### Not 18 Checkräkningskredit

2021-12-31                      2020-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 500	4 000
	<b>2 500</b>	<b>4 000</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	8 021	7 959
Övriga upplupna kostnader	397	307
	<b>8 417</b>	<b>8 266</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Företagsinteckning	2 100	2 100
	<b>2 100</b>	<b>2 100</b>

**Not 21 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 22 Koncernuppgifter**

Företaget är ett helägt dotterföretag till Hemma Bäst BidCo AB, org. nr. 559189-7839 med säte i Stockholm.

Företagets översta moderföretag som upprättar koncernredovisning för den minsta och den största koncernen bolaget ingår i är PHM Sweden AB, org. nr. 559206-7952 med säte i Stockholm.

**Not 23 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av företagets nettoomsättning utgjorde 1.2 % (1.0 %) försäljning till andra koncernföretag.  
Av rörelsekostnaderna utgjorde 10.2 % (2.7 %) inköp från andra koncernföretag.

**Not 24 Medelantalet anställda**

	2021-12-31	2020-12-31
Medelantalet anställda	92	99

2021: 25 kvinnor, 57 män  
2020: 33 kvinnor, 66 män

**Not 25 Könsfördelning**

Av styrelsens ledamöter är 0 (2020: 0) kvinnor.

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	894	928
Realisationsresultat från icke-finansiella poster	-57	-53
	<b>837</b>	<b>875</b>

**Not 27 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Norrköping 2022-05-25

  
Johannes Müllner

  
Ville Rantala  
Ordförande

  
Petri Pellonmaa

  
Andreas Westin

  
Tommy Royé  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-27

Fredrik Eklö Sjöden  
Auktoriserad revisor

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	894	928
Realisationsresultat från icke-finansiella poster	-57	-53
	837	875

**Not 27 Definition av nyckeltal**

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Norrköping 2022-05-25

Johannes Müllner

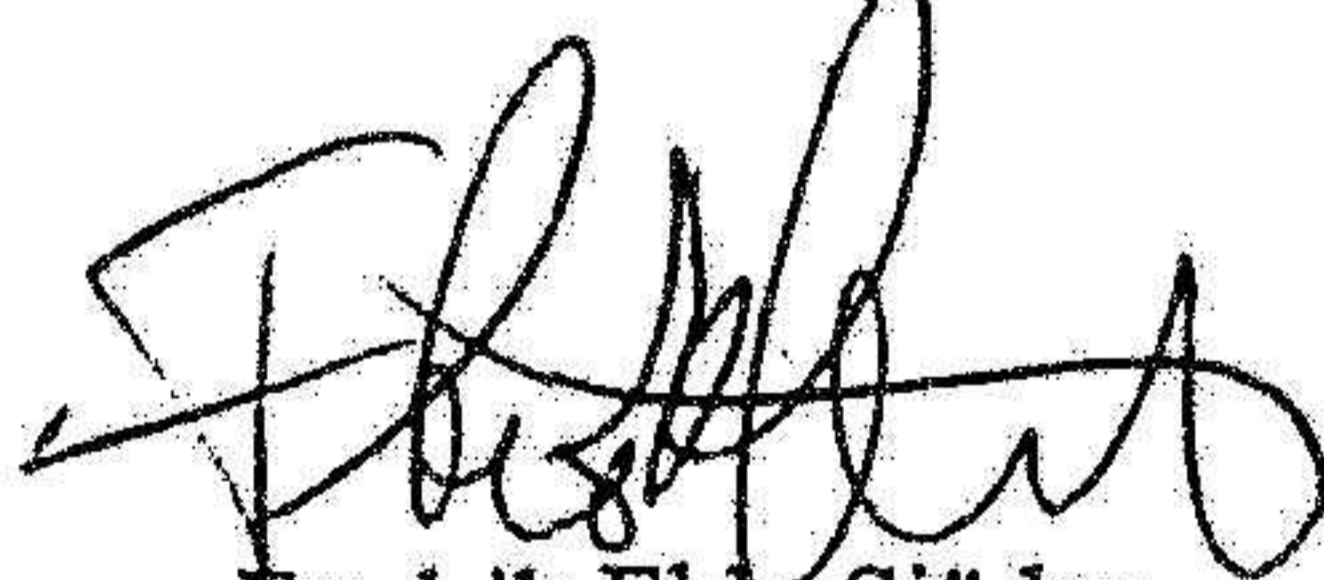
Ville Rantala  
Ordförande

Petri Pellonmaa

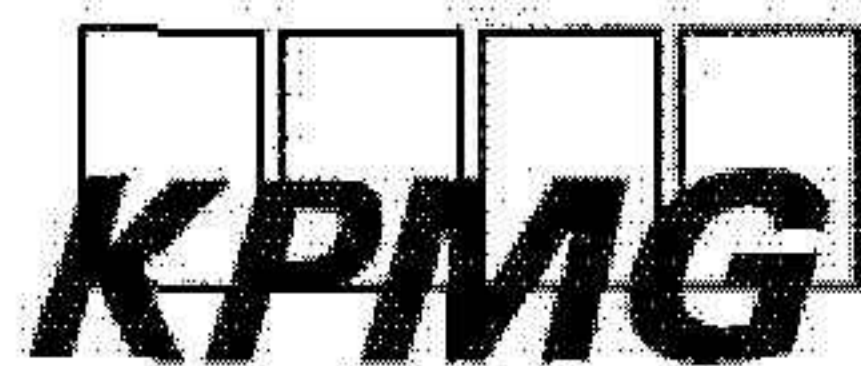
Andreas Westin

Tommy Royé  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-27



Fredrik Eklund Sjöden  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FF Fastighetsservice AB, org. nr 556194-4678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FF Fastighetsservice AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FF Fastighetsservice ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FF Fastighetsservice AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Västerås den 2022-05-27

KPMG AB

DocuSigned by:

Fredrik Eklund Sjödén

ED27EE6262434C3...  
Fredrik Eklund Sjödén

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av bolagets underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

2022071517393

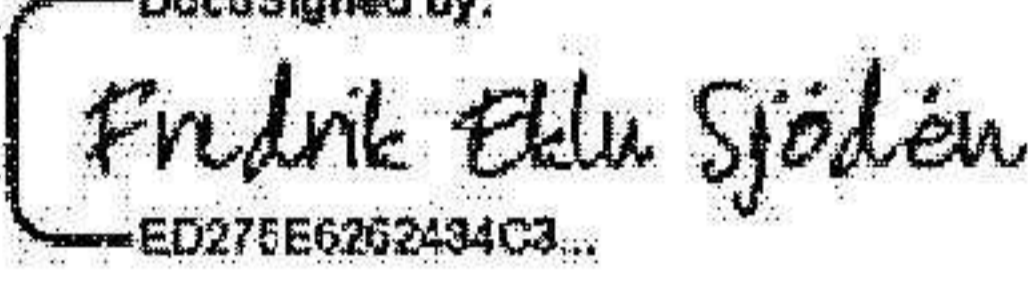
**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 7565F82BAE0548B4B558631EF6686C6D	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RB FF Fastighetsservice AB.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Agnes Carstedt
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	agnes.carstedt@kpmg.se
	IP Address: 213.67.3.160

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Agnes Carstedt	Location: DocuSign
5/27/2022 6:01:26 AM	agnes.carstedt@kpmg.se	

**Signer Events**

Signer Events	Signature	Timestamp
Fredrik Eklu Sjöden fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <p>DocuSigned by: Fredrik Eklu Sjöden ED27EE6262434C3...</p>	Sent: 5/27/2022 6:02:03 AM Viewed: 5/27/2022 9:34:42 AM Signed: 5/27/2022 9:34:46 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style	
	Signed by link sent to fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se	
	Using IP Address: 195.84.56.2	

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 81ca80f4-2f21-562c-bd28-bb5293869dd5  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/27/2022 9:34:31 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Editor Delivery Events**

**Agent Delivery Events**

**Intermediary Delivery Events**

**Certified Delivery Events**

**Carbon Copy Events**

**Witness Events**

**Notary Events**

**Envelope Summary Events**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/27/2022 6:02:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/27/2022 9:34:42 AM
Signing Complete	Security Checked	5/27/2022 9:34:46 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	5/27/2022 9:34:46 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------