20230524171144

Årsredovisning

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB

Organisationsnummer: 556824-4726
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	***Sida***
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

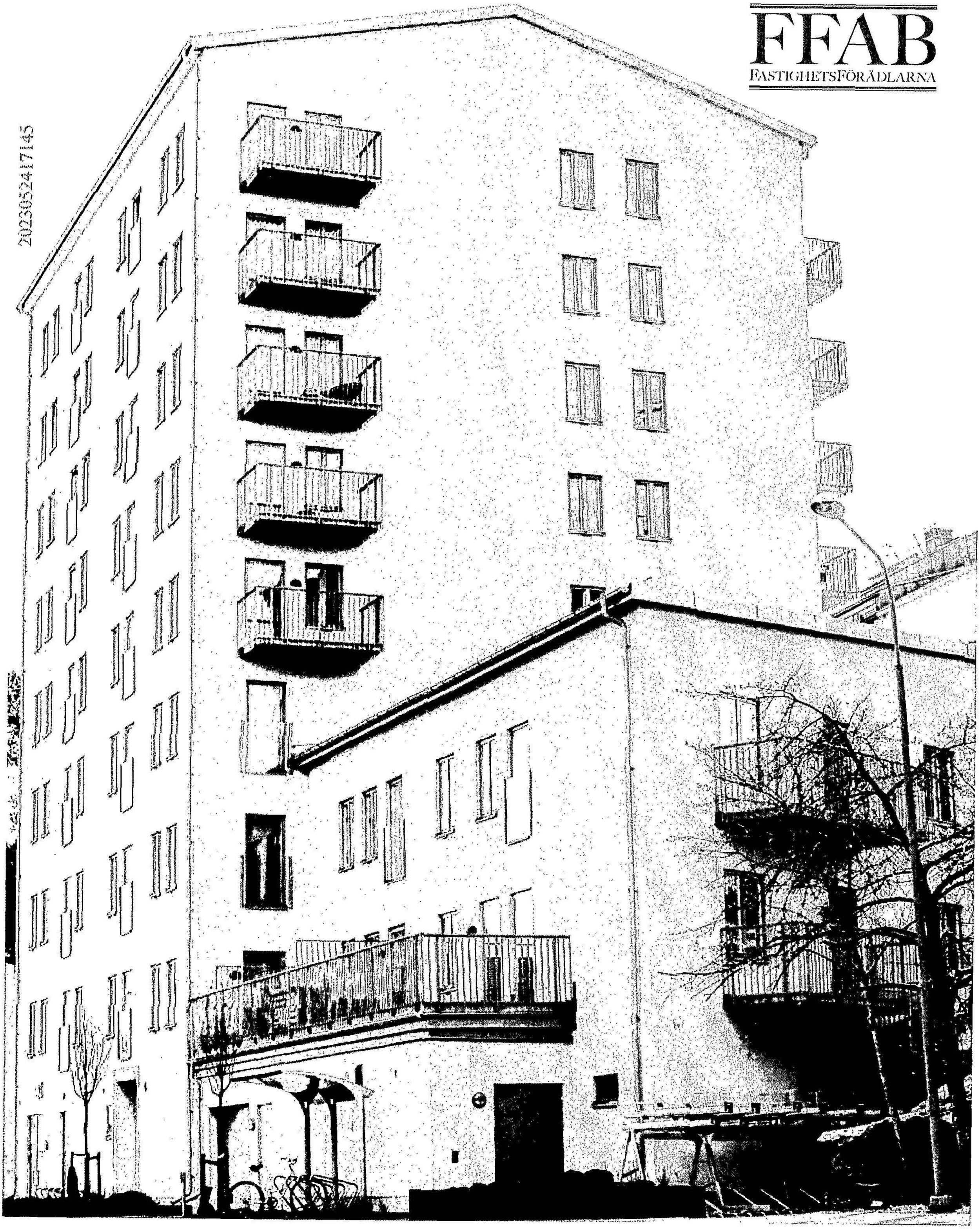
Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-12.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Jacob Sandberg
Verkställande direktör
2023-05-22

FFAB
FASTIGHETSFÖRÄDLARNA

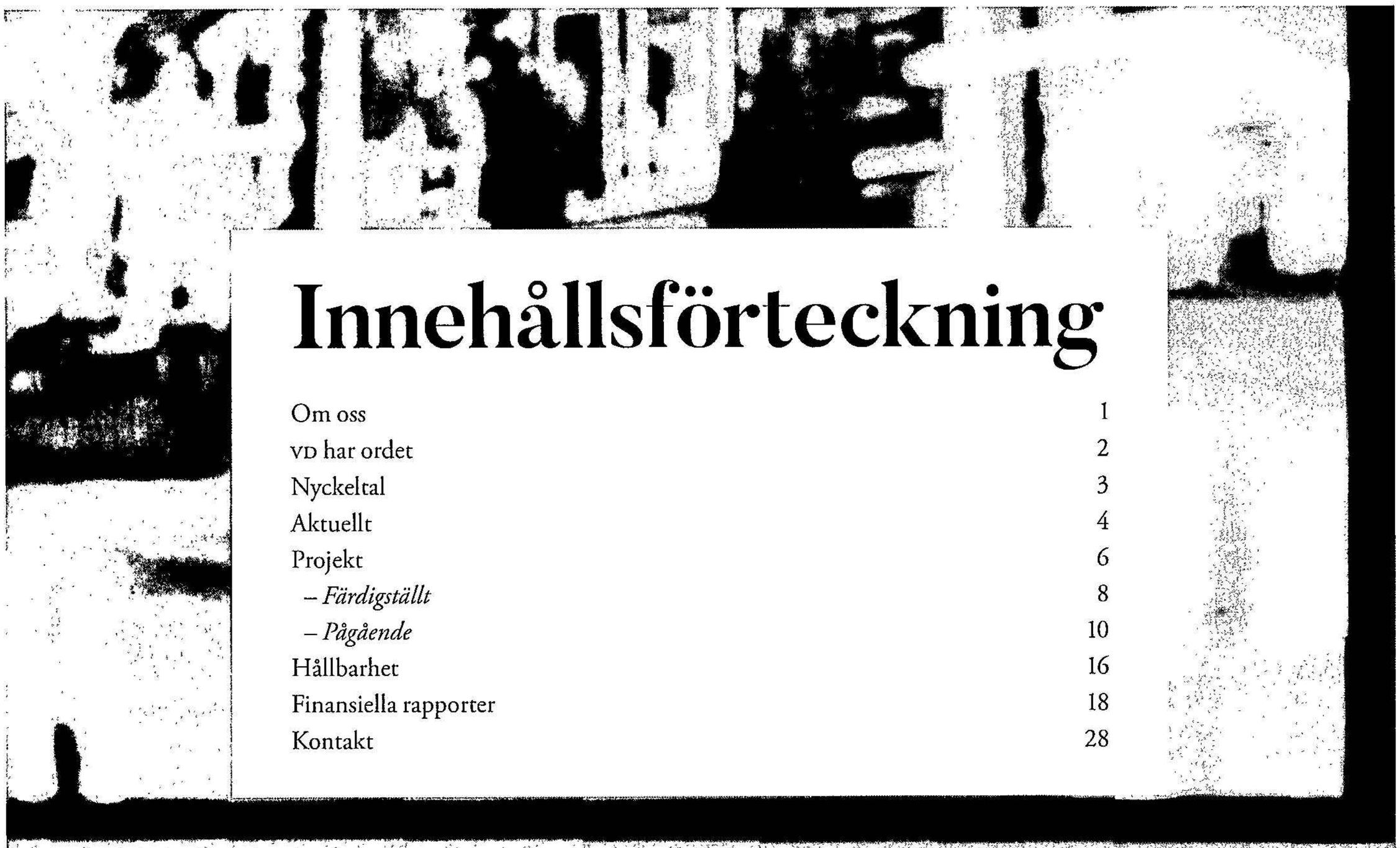
20230524171145



Årsredovisning 2022

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171145



Innehållsförteckning

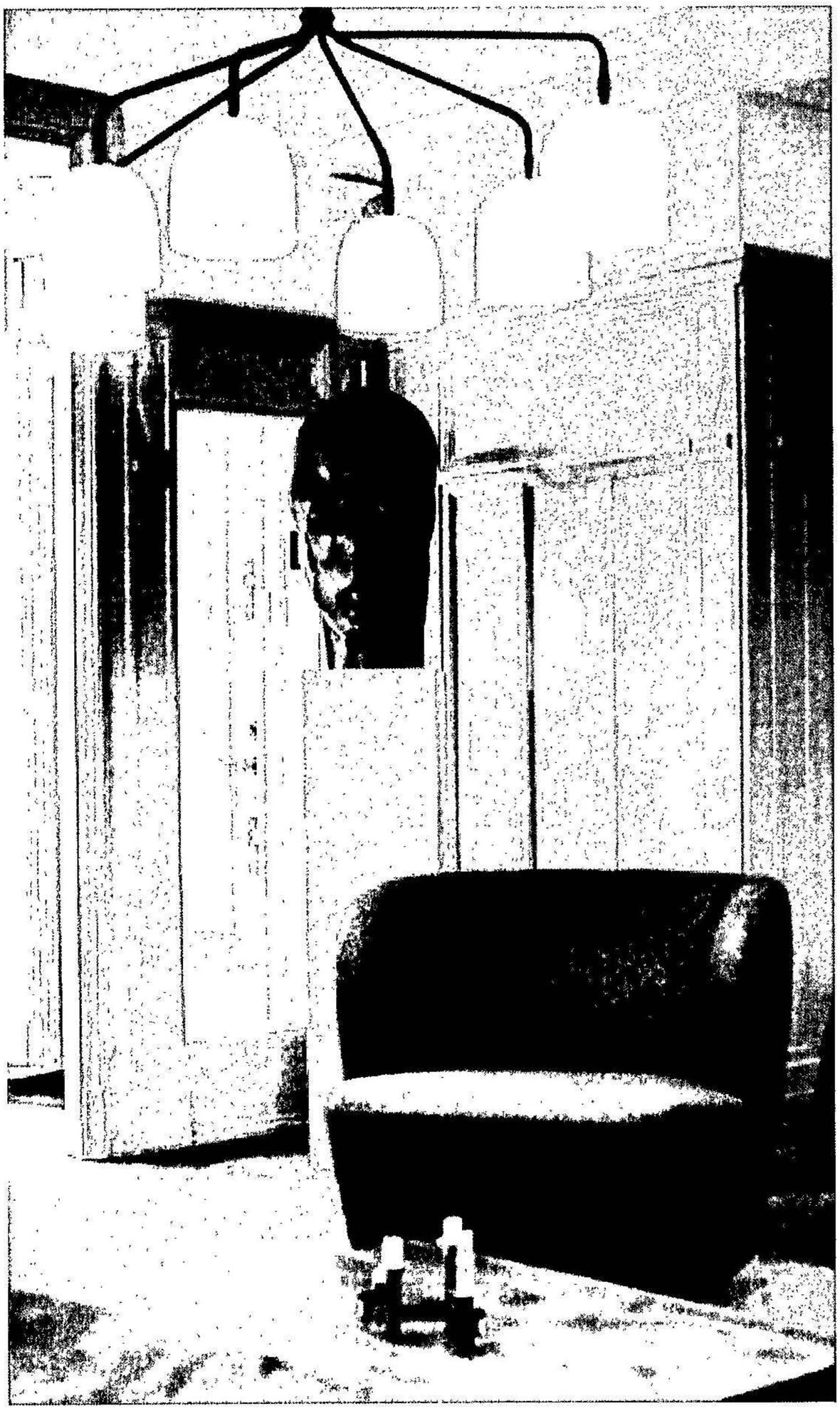
Om oss	1
VD har ordet	2
Nyckeltal	3
Aktuellt	4
Projekt	6
– *Färdigställt*	8
– *Pågående*	10
Hållbarhet	16
Finansiella rapporter	18
Kontakt	28

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171147

Vi är Fastighetsförädlarna

FFAB är ett fastighetsbolag som arbetar med att realisera potential i mark- och fastighetstillgångar. Sedan starten 2010 har vi framgångsrikt genomfört förvärv, projektering, finansiering och produktion av fastigheter. Genom god marknadskännedom eftersträvar vi att realisera potential och skapa mervärden i fastigheter och dess omgivning.



Våra hörnstenar

Värdeskapande
Grunden i vårt arbete är att öka värdet av fastighetstillgångar genom fastighetsförädling. Vi realiserar potentialen i varje projekt och skapar därmed såväl goda affärer som mervärden för brukaren.

Engagemang
Genom närvaro och ett personligt engagemang i våra projekt har vi alltid våra kunders och samarbetspartners bästa i fokus. Målsättningen är att alltid leva upp till höga förväntningar och krav.

Marknadskännedom
Vi skapar effektivt och träffsäkert de värden som marknaden efterfrågar och levererar dem med tydlighet.

Snabbrörlighet
Vi drivs av att förstå vår omvärld och av att skapa projekt som vi kan vara stolta över. Korta beslutsvägar skapar den snabbrörlighet som behövs för att kunna anpassa oss efter vår samtid och framtid.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171148

En strategisk breddning i en utmanande marknad

Jag är stolt över att FFAB under det gångna året har fortsatt sin strategiska utveckling av bred och värdeskapande fastighetsförädling, utan att göra avkall på de kortsiktiga resultaten. Vi går ur året med en stabil vinstnivå och avkastning på eget kapital – och en stärkt finansiell ställning. Tillsammans med stora övervärden i våra byggrätter ger det oss en god förmåga att agera på framtida möjligheter. Vi fortsätter lyckas med att skapa affärer även i ett nytt och utmanande affärsklimat.

ÅRET 2022, med en efterlängtad avtrappning från effekterna av pandemin, blev nog inte vad många hade sett framför sig. En kris avlöste en annan, och vi fick helt nya omvärlds- och marknadsförutsättningar att ta hänsyn till. Höga inflationsnivåer, räntehöjningar, internationella konflikter, energikris, och en därmed ökad ekonomisk oro hos såväl befolkningen som kapital- och fastighetsmarknaden. I allt detta har FFABs starka marknadskännedom och snabbrörlighet – den där förmågan att identifiera möjligheter och omfokusera våra resurser – visat sig vara en viktig tillgång.

Bostäder och samhällsfastigheter. Nyproduktion och förvärv
Året har handlat om just detta. Att utveckla och diversifiera vårt erbjudande och vår affär. En breddning från ett tidigare fokus på bostadsrätter till nya möjligheter och fastighetsprodukter såsom hyresbostäder, samhällsfastigheter, handel och hotell. I ny- och befintlig bebyggelse. I Mälardalen och utanför. Ja, även geografiskt har vi fortsatt att vidga och är idag ett fastighetsbolag i stora delar av Sverige. Genomgående är att vi lyckas skapa fastighetsvärden och intressanta projekt – och att de diversifierade överlåtelseformerna skapar en effektiv riskspridning. Vi har under året erhållit ett antal markanvisningar, vilket är ett bevis på vår gedigna genomförandeförmåga för projekt med olika typer av förutsättningar.

En hållbar utveckling
Samtidigt driver vi ett hållbarhetsarbete som skapar nya möjligheter för utvecklingen av bolaget. Vi har ökat såväl ambition som förmåga att uppnå höga miljöcertifieringar i våra projekt, och har etablerat nya samarbeten för att säkerställa framsteg inom miljö och hållbarhet. Sedan 2017 har vi miljöklassat våra fastigheter och kan följa hur varje enskilt projekt presterar. Mer läsning och information finns senare här i årsredovisningen, där hållbarhetsarbetet får en självklar och given plats, se sidan 16.

Inbromsad produktion
Den senaste tiden har vi sett en kraftigt inbromsad produktion på marknaden som helhet, till följd av höga produktionspriser och kapitalkostnader, i kombination med lägre fastighetsvärden och begränsad tillgång till material. Vi ser redan i skrivande stund att det är på väg att lätta under 2023, men också att det varit en reell utmaning under det gångna året.

Samarbeten kring finansiering
Under året har vi knutit än starkare band till våra finanspartners och utvecklat nya modeller för effektiv finansiering. Nära partnerskap gör oss handlingskraftiga när möjligheter identifieras. Vi kan snabbt komma till avslut, detaljplanearbete, planering och genomförande.

Sammantaget vill jag rikta ett stort tack till alla våra partners och till hela teamet på FFAB. Tillsammans kommer vi fortsätta att utveckla bolaget även under 2023 och därefter. Vi är väl rustade och har samtidigt en ödmjukhet inför omvärldens förändringar – och vi är medvetna om att det kräver fokus och motivation.

Jacob Sandberg
Vd/lägare FFAB Fastighetsförädlarna

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

Nyckeltal

Resultat efter skatt
15,8 Mkr

Eget kapital
106 Mkr

Soliditet
88%

Kassalikviditet
678%

Avkastning på eget kapital
15%

2,9 Mdkr
i realiserade fastighetsvärden

28
Realiserade/pågående projekt

20230524T150

FFAB stöttar ungdomsidrotten

Genom åren har FFAB haft ett engagemang i ungdomars idrottsutövning, och fortsätter bland annat ett mångårigt stöd som huvudpartner till tennisklubben Salk och dess ungdomsverksamhet. Salk har fostrat landets bästa spelare och hjälpt dem att förverkliga sina proffsdrömmar – och jobbar för att inkludera många ungdomar i idrottens värld. FFAB är en av klubbens största partners.

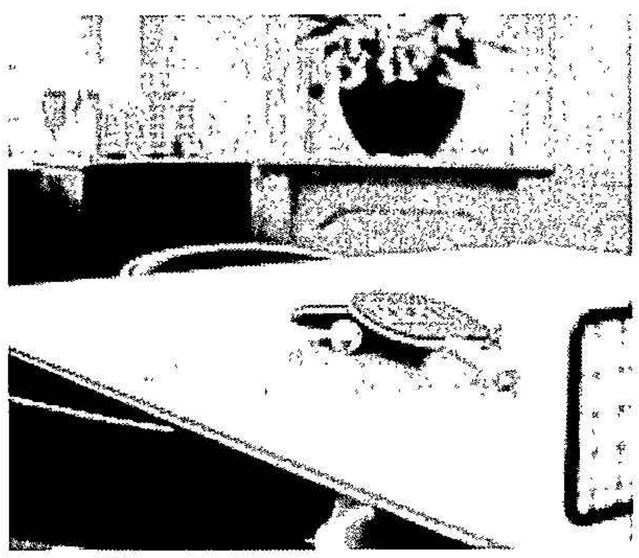
Varje år inspireras vi av juniorernas starka dagliga driv som leder till framgångar både nationellt och internationellt. Fjolåret var inget undantag där Salk hade flertalet spelare som vann internationella juniorturneringar samt representerade landslaget vid flera tillfällen. Bland de individuella framgångarna finns Tilde Strömquists vinst i Fredriksberg, Danmark, Lea Nilssons vinst i Jönköping och Natalie Mackay Westlings vinst i Champions Bowl i Kroatien. Även på lagnivå har juniorerna krönt framgångar, bland annat guld i det nationella seriespelet för F15 och silver i lag-SM för både flick- och pojklaget.

FFAB har också under året stöttat Mariebergs innebandyklubb, och är glada att kunna bidra med ett stöd som hjälper ungdomar att utvecklas individuellt och som lag.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

Nytt kontor på Nybrogatan

Under 2022 flyttade vi huvudkontoret till historiska kvarter i centrala Stockholm. Kontoret på Nybrogatan 3 bidrar med en god arbetsmiljö samt fördelar ur miljösynpunkt – och är i färd med att LEED-certifieras (Leadership in Energy and Environmental Design), vilket räknar in såväl design och konstruktion som drift och underhåll.

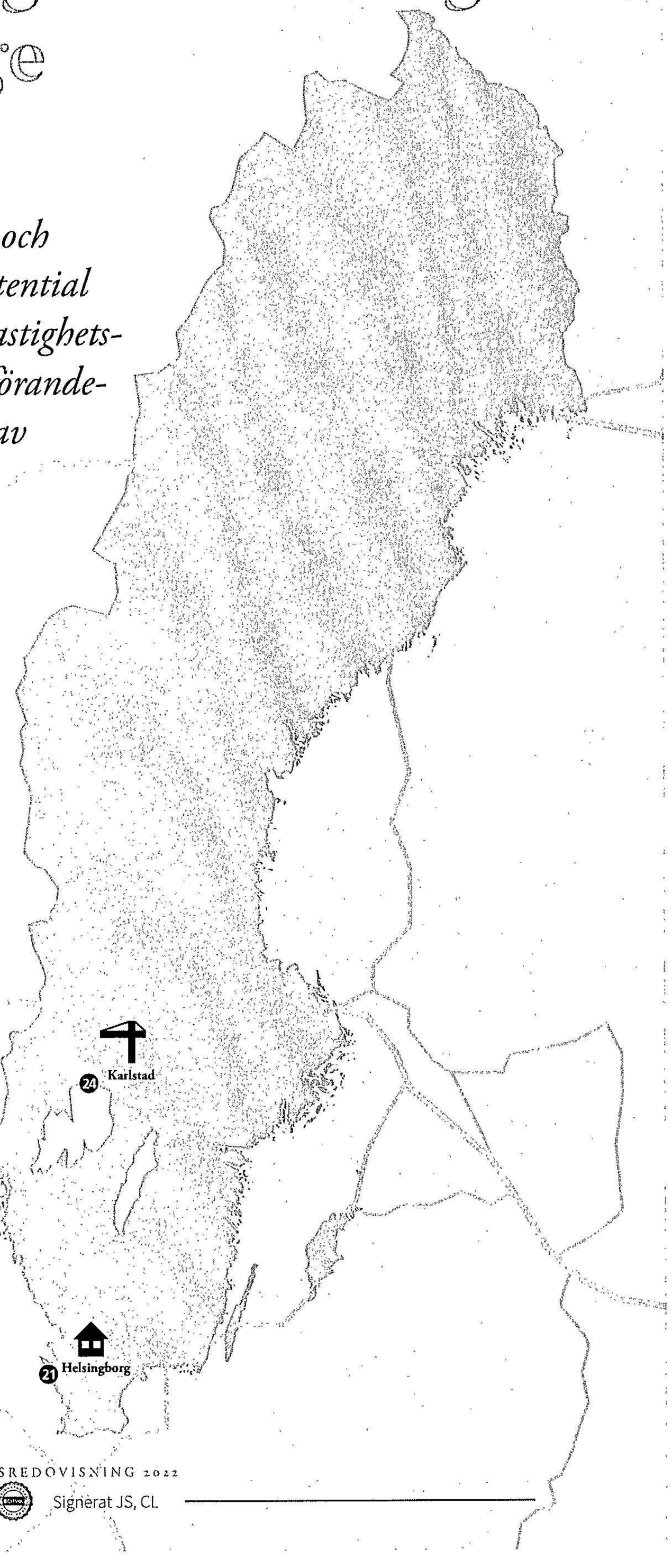


Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171152

Engagerad fastighetsförädling med hela Sverige som marknad

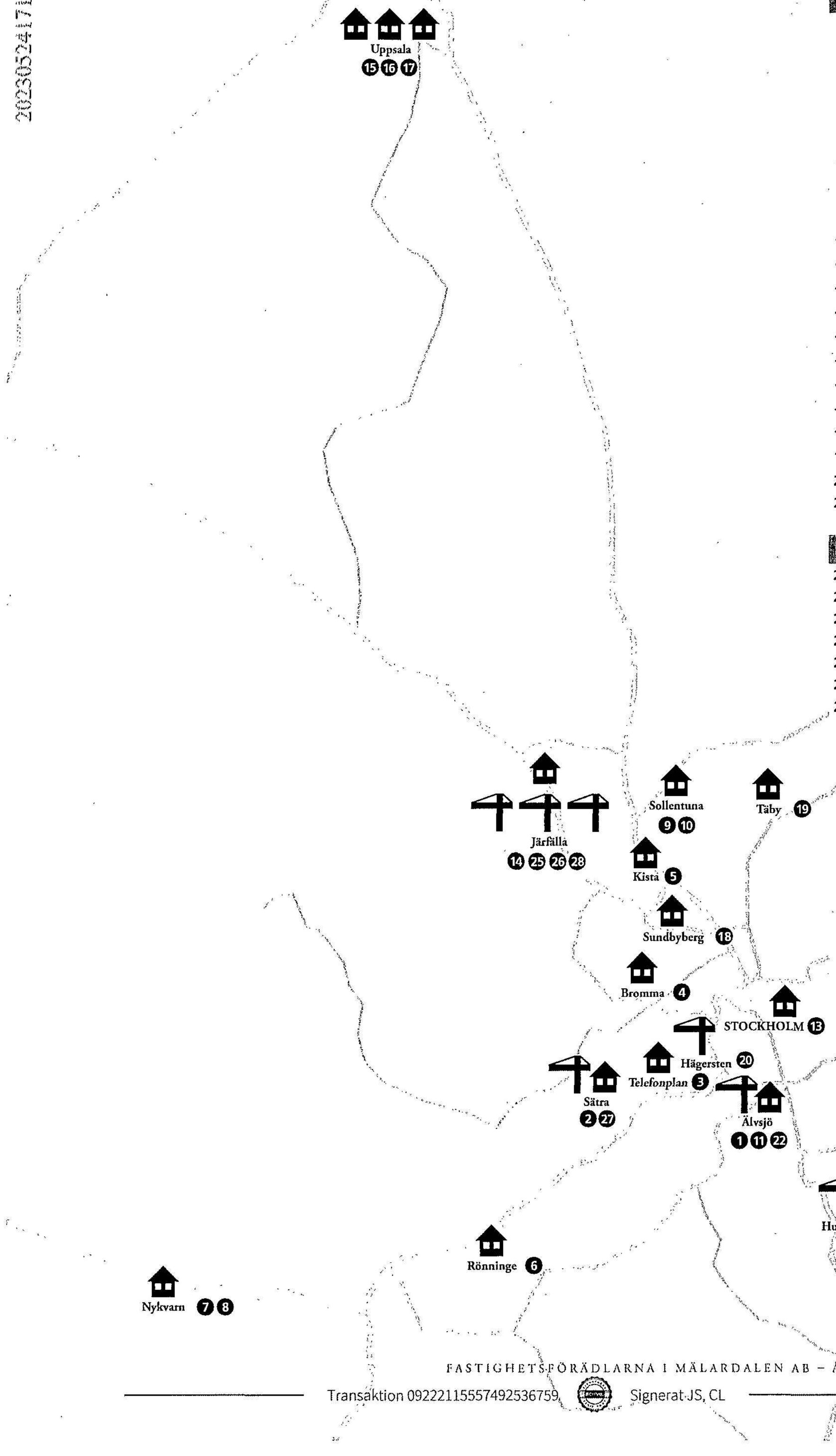
Genom engagemang, snabbrörlighet och marknadskännedom realiserar vi potential och skapar nya värden i mark- och fastighetstillgångar. Vi har en gedigen genomförandeförmåga för projekt med olika typer av förutsättningar, i hela landet.



Realiserade projekt Pågående projekt

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524T153



REALISERADE	
1. Paketbilen	Älvsjö
2. Kungsterrassen	Sätra
3. Flygplansfabriken	Telefonplan
4. Alphyddan	Bromma
5. Kistahöjden	Kista
6. Salem 19 1-2	Rönninge
7. Brf Engelska Parken	Nykvarn
8. Brf Tenoren	Nykvarn
9. Brf Norrvikens Pärla	Sollentuna
10. Brf Solängens Pärla	Sollentuna
11. Brf Örby Slottspark	Älvsjö
12. Brf Kilsviken i Nacka	Saltsjö-Boo
13. Brf Seglet 1	Stockholm
14. Brf Järfällas Pärla	Järfälla
15. Brf Block	Uppsala
16. Rikshem Vård Norra	Uppsala
17. Rikshem Vård Södra	Uppsala
18. Brf Ursviks Allé	Sundbyberg
19. Brf Sjöblomman	Täby
20. Dragningslistan	Hägersten
21. Sanden	Helsingborg

PÅGÅENDE	
22. Jutesprånget	Älvsjö
23. Beateberg	Huddinge
24. Gräsdalen	Karlstad
25. Ormbacka	Järfälla
26. Ormbacka 2	Järfälla
27. Sätra Centrum	Sätra
28. Barkarby	Järfälla

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20250524171154

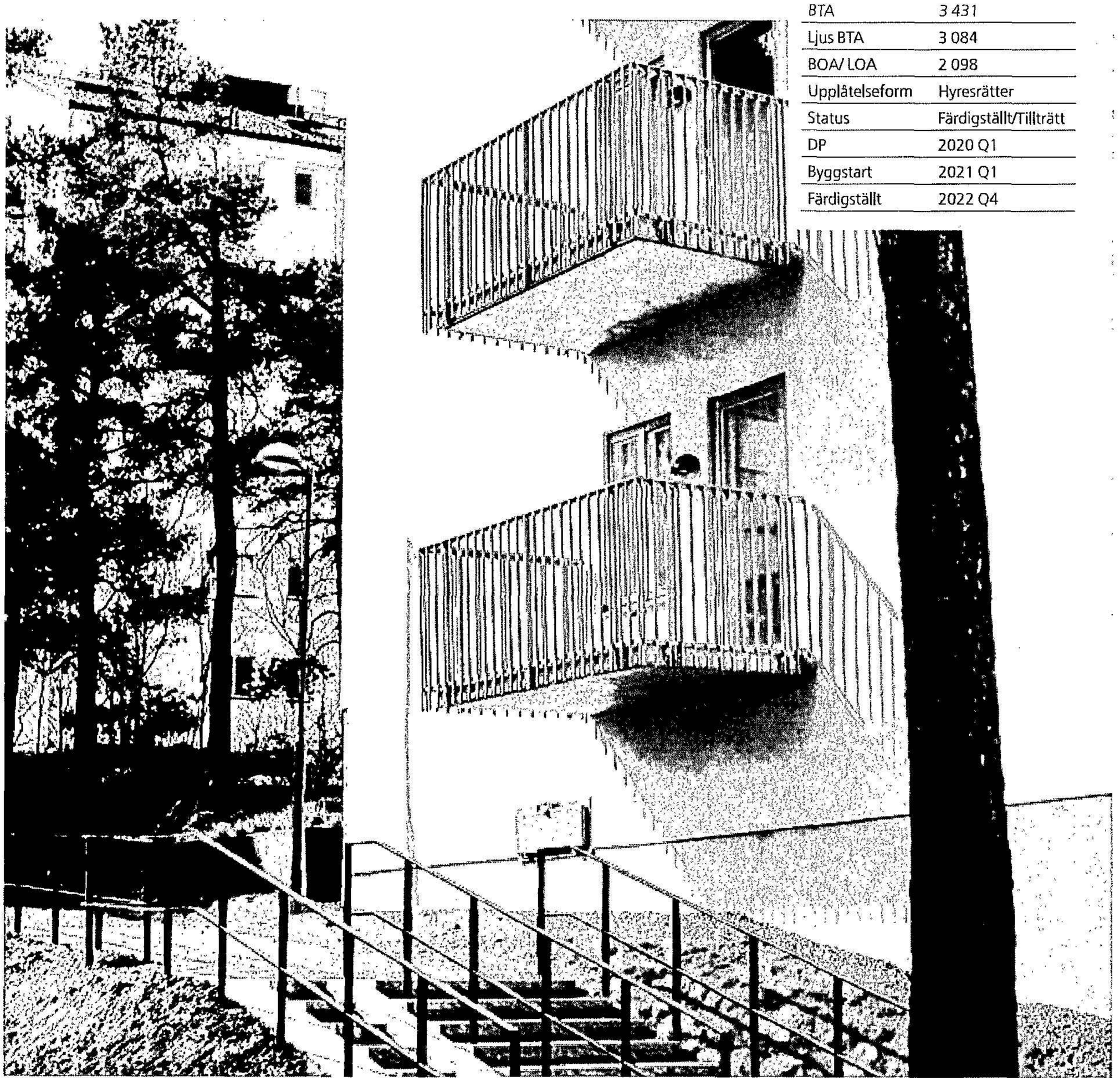
HÄGERSTENSÅSEN, STOCKHOLM

Välkomna till Hägerstensåsen

INFLYTTAT Under 2022 slutfördes produktionen av ett nytt bostadshus på Hägerstensåsen i södra Stockholm. Huset, med 61 attraktiva hyresrätter, har uppförts i modern funkisstil för att harmoniera med områdets bebyggelse. Hyresgästerna har under året flyttat in i lägenheterna om ett till tre rum och kök. En innovativ obemannad butiksverksamhet tillkommer i de kommersiella lokalerna.

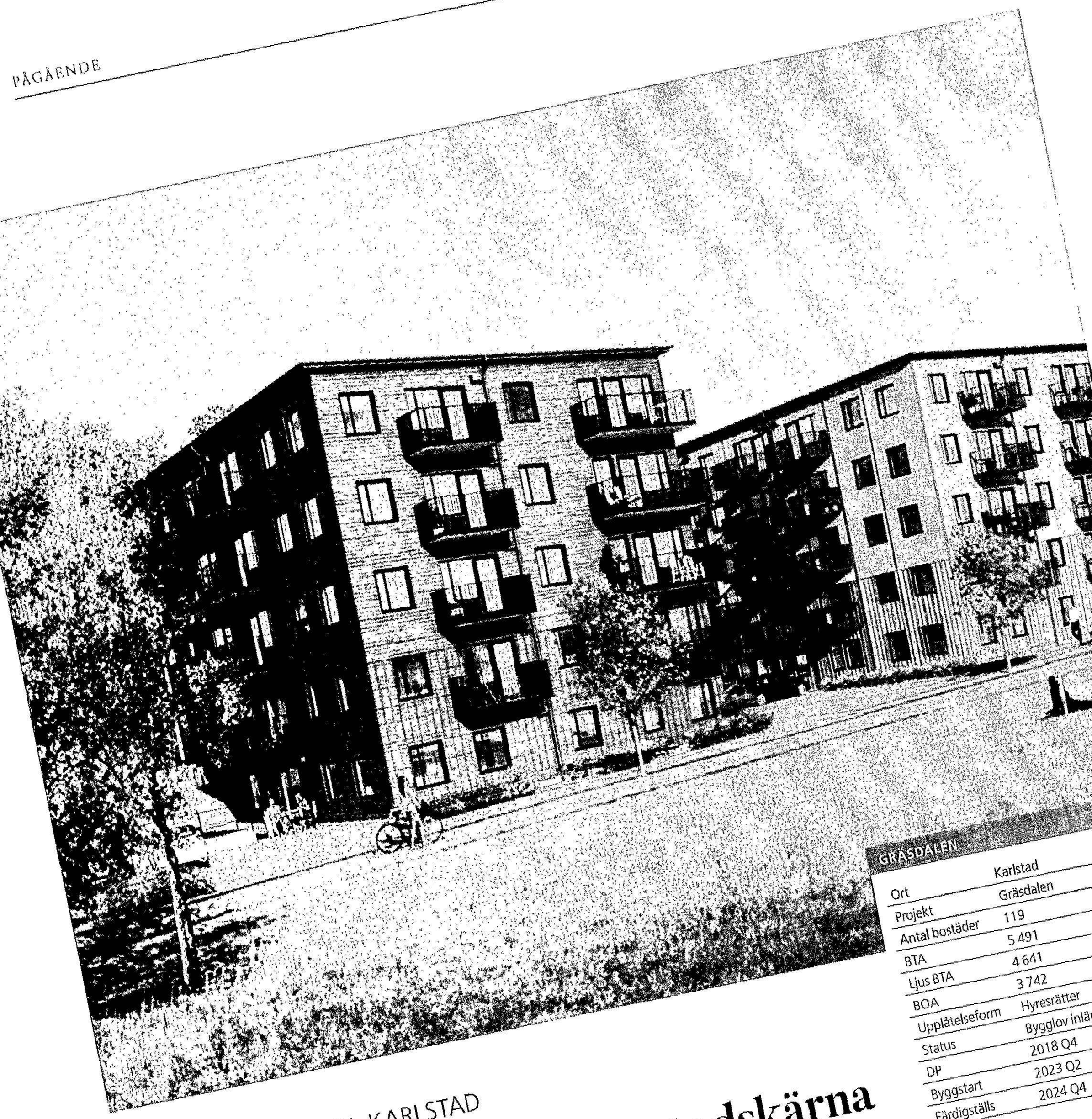
DRAGNINGSLISTAN

Ort	Stockholm
Projekt	Dragningslistan
Antal bostäder	61
BTA	3 431
Ljus BTA	3 084
BOA/ LOA	2 098
Upplåtelseform	Hyresrätter
Status	Färdigställt/Tillträtt
DP	2020 Q1
Byggstart	2021 Q1
Färdigställt	2022 Q4



Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230724175553



GRÄSDALEN	
Ort	Karlstad
Projekt	Gräsdalen
Antal bostäder	119
BTA	5 491
Ljus BTA	4 641
BOA	3 742
Upplåtelseform	Hyresrätter
Status	Bygglov inlämnat
DP	2018 Q4
Byggstart	2023 Q2
Färdigställs	2024 Q4

GRÄSDALEN, KARLSTAD

Invid såväl skog som stadskärna

GRÄSDALEN Här i Karlstad uppför FFAB 119 hyreslägenheter med närhet till stadskärnan såväl som naturen. Lägenheterna är fördelade i ett, två och tre rum och kök, med yteffektiva lösningar. Placeringen vid skogsbrynet ger en lantlig känsla som förstärks av naturfärgade träfasader och en miljömedveten produktion, med planerade solceller på taket och miljöcertifiering Svanen. Produktionen är planerad att påbörjas under våren 2023, med inflyttning i slutet av 2024.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171557

ORMBACKA, JÄRFÄLLA

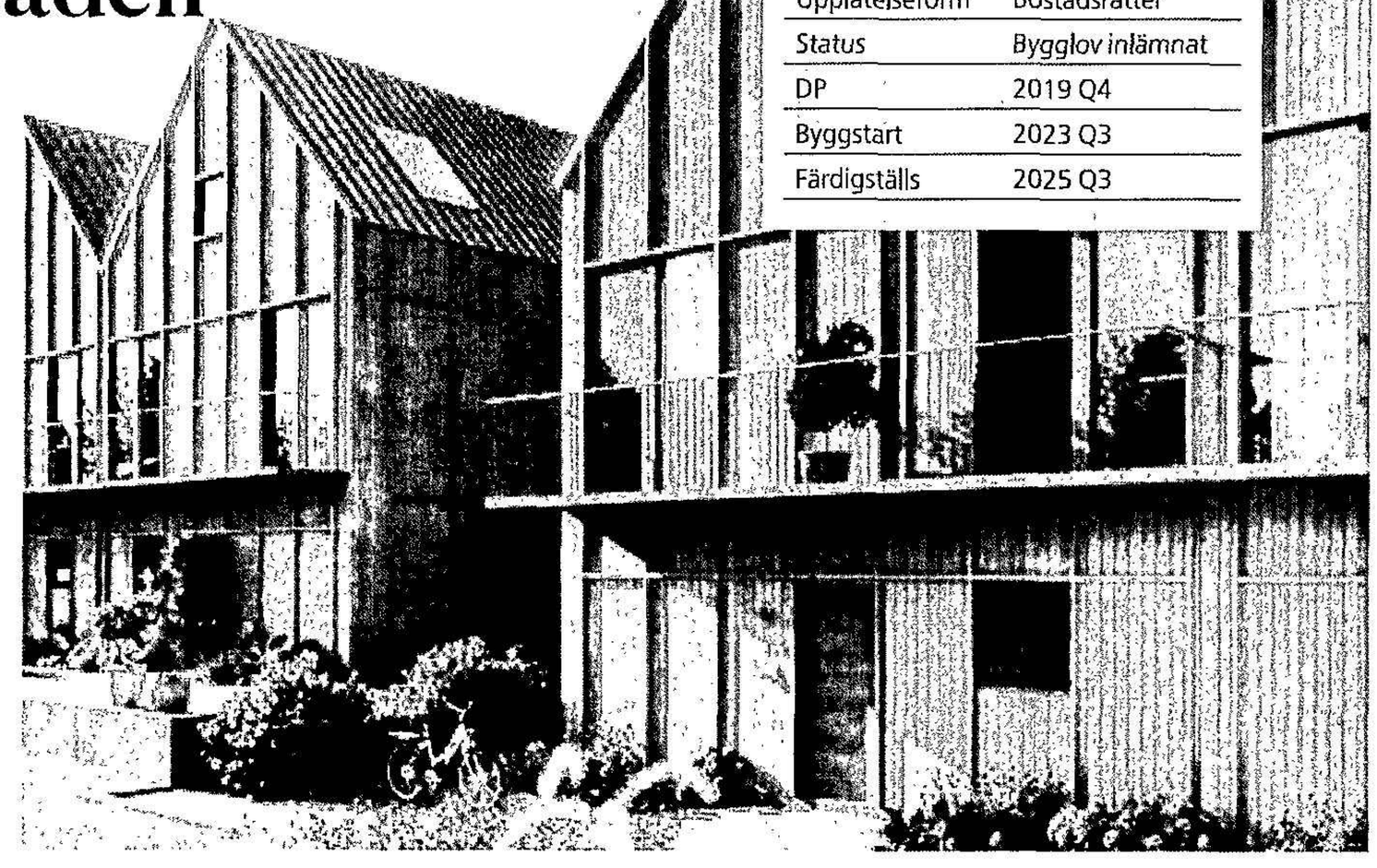
Varierad bostadsbebyggelse med närhet till staden

SKÄLBY Söder om Veddesta utvecklar FFAB två bostadsprojekt i det snabbväxande småhusområdet Ormbacka. Här skapas ett område med variation av mindre och mellanstora bostadstyper, vilket ger en trevlig småstadskänsla – trots att man bara befinner sig ett par kilometer från E18 och Barkarby stations stadsmiljö.

I kvarteret Skälby ska 77 nya bostadsrätter uppföras i form av 36 parhus och radhus samt två småskaliga flerbostadshus. Spannet från yteffektiva ettor till större parhus med egen trädgård gör att människor i olika åldrar och med olika bakgrunder har möjlighet att hitta ett nytt hem här. Kvarteret kommer att präglas av generösa gemenskapsytor och varje hus får egen uteplats.

ORMBACKA

Ort	Järfälla
Projekt	Ormbacka
Antal lägenheter	43
Antal radhus	34
BTA	6 500
Ljus BTA	6 240
BOA	5 168
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	*Bygglov inlämnat*
DP	2019 Q4
Byggstart	2023 Q3
Färdigställs	2025 Q3



ORMBACKA 2

Ort	Järfälla
Projekt	Ormbacka 2
Antal lägenheter	46
Antal radhus	19
BTA	7 300
Ljus BTA	7 000
BOA	5 800
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	Antagen DP
DP	2019 Q4
Byggstart	2024 Q2
Färdigställs	2026 Q1

ORMBACKA 2, JÄRFÄLLA

Ett hållbart boende

VÄXHUSEN Som en entré till hela Ormbackaområdet uppförs ett flerbostadshus med 46 lägenheter och en lokal i bottenplan. Resten av kvarteret består av tio radhus, nio stadsradhus, en generös gård med odling, lekplats och påkostad gemensamhetslokal. Tack vare bland annat solceller på taken, återbrukade material och mycket låg energiåtgång kan byggnaderna i projektet Växhusen byggas i linje med certifieringen Miljöbyggnad Guld. Boende i föreningen kommer även att kunna ta del av bil- och verktygspool.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

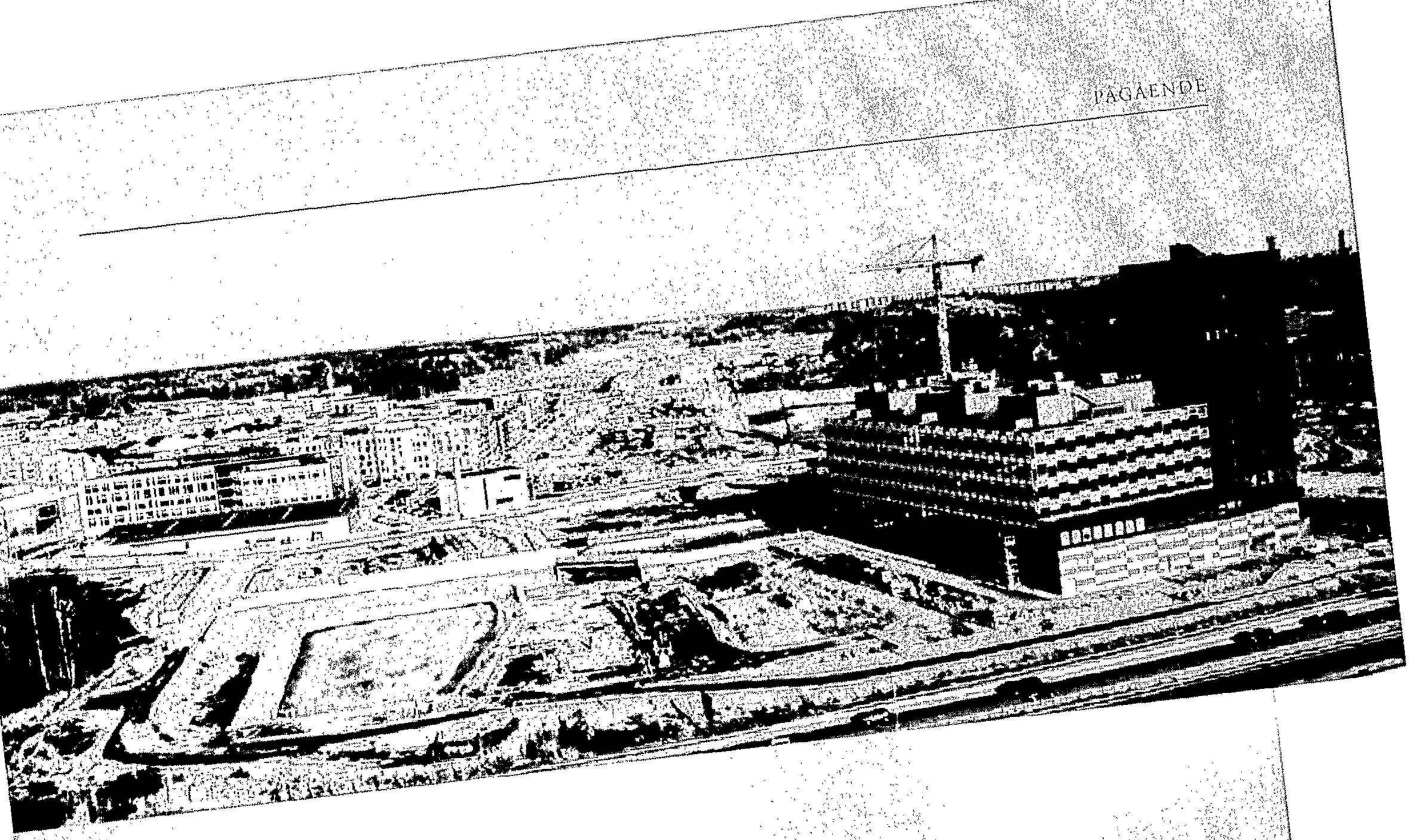
20230524171538

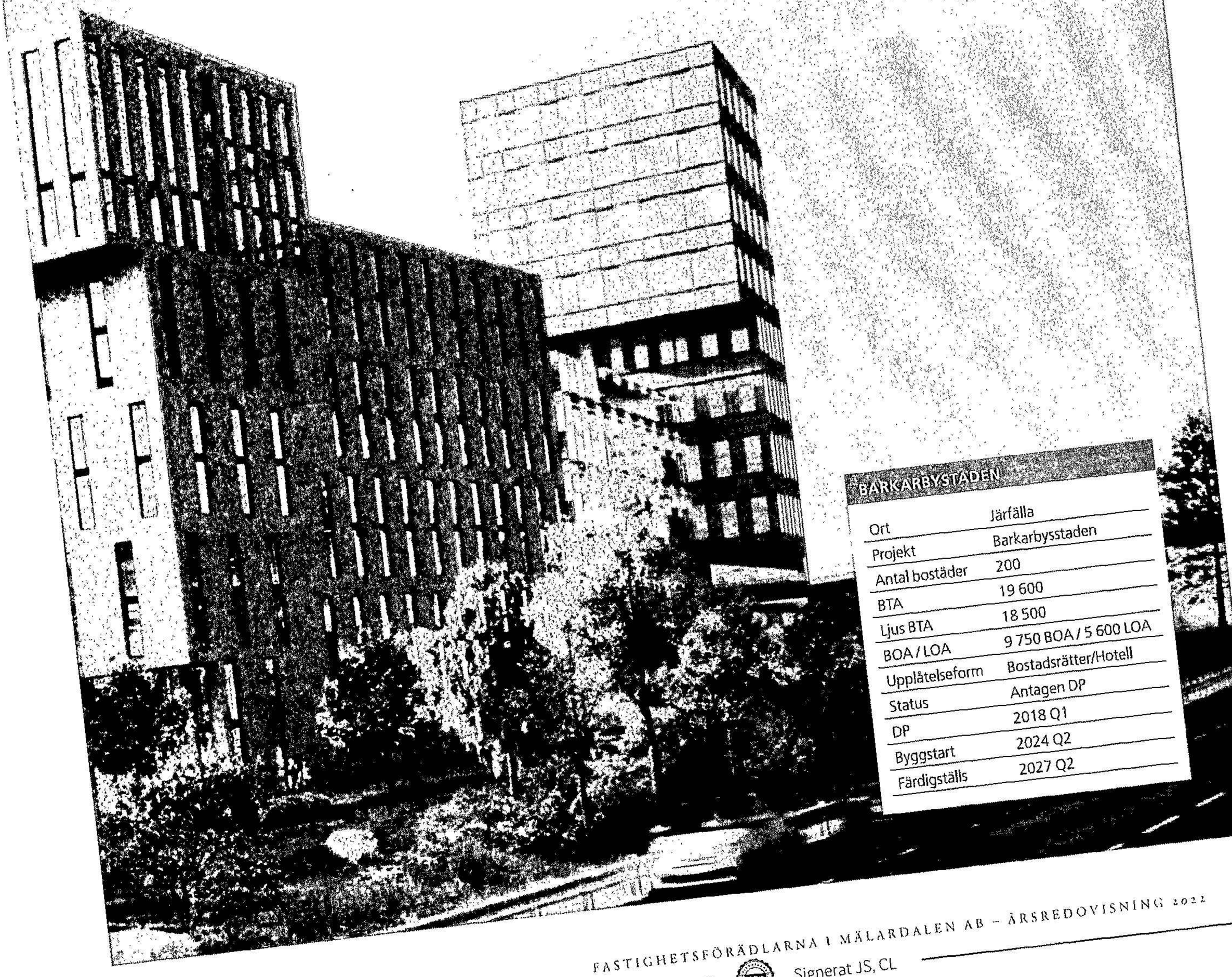
BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Ett nytt kvarter i Barkarbystaden

BARKARBY Här i Barkarbystaden utvecklar FAB ett kvarter med bostäder och hotell. Kvarteret, med cirka 200 bostäder, ligger i ett strategiskt och tillgängligt läge i det expansiva området Barkarby med närhet till både E18 och nordvästra Stockholms framväxande knutpunkt för kollektivtrafik. Med fokus på hållbarhet och enkelhet har projektet byggstartsplanerats till våren 2024.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL





BARKARBYSTADEN	
Ort	Järfälla
Projekt	Barkarbysstaden
Antal bostäder	200
BTA	19 600
Ljus BTA	18 500
BOA / LOA	9 750 BOA / 5 600 LOA
Upplåtelseform	Bostadsrätter/Hotell
Status	Antagen DP
DP	2018 Q1
Byggstart	2024 Q2
Färdigställs	2027 Q2

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

ÄLVSJÖ

Ort	Stockholm
Projekt	Jutesprånget
Antal bostäder	75
BTA	5 989
Ljus BTA	5 074
BOA/LOA	3 905
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	Detaljplanearbete
DP	2023 Q2
Byggstart	2023 Q4
Färdigställs	2025 Q2

ÄLVSJÖ, STOCKHOLM

Bostadskvarter i ett levande gaturum

JUTESPRÅNGET Centralt i Älvsjö utvecklar FFAB ett småskaligt bostadskvarter med 75 nya bostäder om 1–5 rum och kök. Området präglas av en blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus, där Jutesprånget förstärker det levande gaturummet kring Johan Skyttes väg med affärslokaler i husets gatuplan och ett litet torg.

Förutom närheten till centrum och pendeltågsstation har bostäderna även fått ett optimalt läge i förhållande till park och rekreation. Standardparken och Solbergaskogen ligger bara 100 respektive 600 meter bort. Detaljplanen för Jutesprånget förväntas vinna laga kraft under första halvan av 2023.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230241716

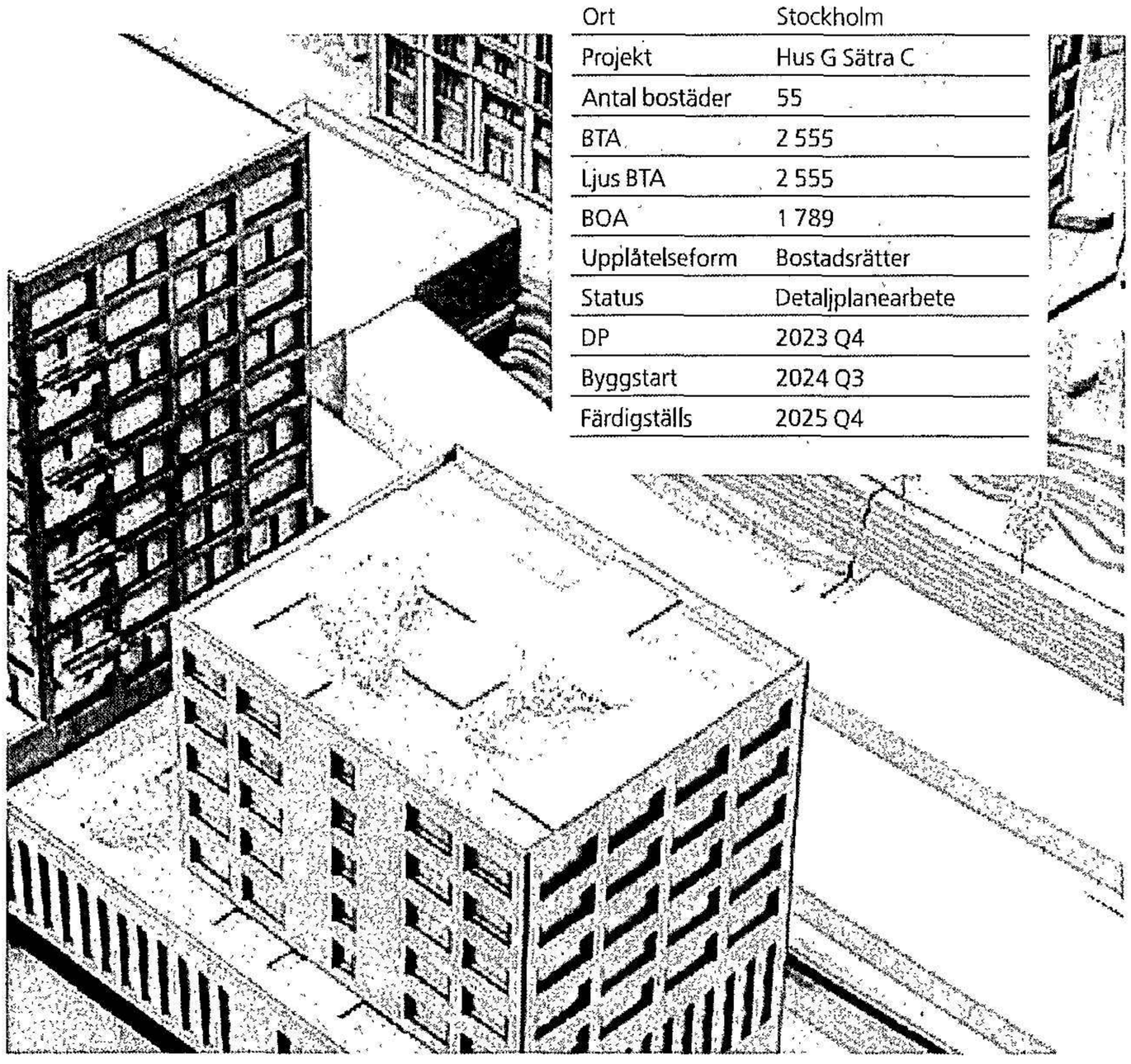
SÄTRA CENTRUM, STOCKHOLM

Nytt torg i Sätra Centrum

SÄTRA *I Sätra, söder om Stockholms innerstad, ska* hundratals nya bostäder byggas i samband med att Sätra Centrum utvecklas med ett nytt torg. Som en del av detta kommer FFAB utveckla en fastighet för cirka 55 nya bostäder. Under året har detaljplanearbetet fortskridit och beräknas vara klar slutet på 2023.

SÄTRA CENTRUM

Ort	Stockholm
Projekt	Hus G Sätra C
Antal bostäder	55
BTA	2 555
Ljus BTA	2 555
BOA	1 789
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	Detaljplanearbete
DP	2023 Q4
Byggstart	2024 Q3
Färdigställs	2025 Q4



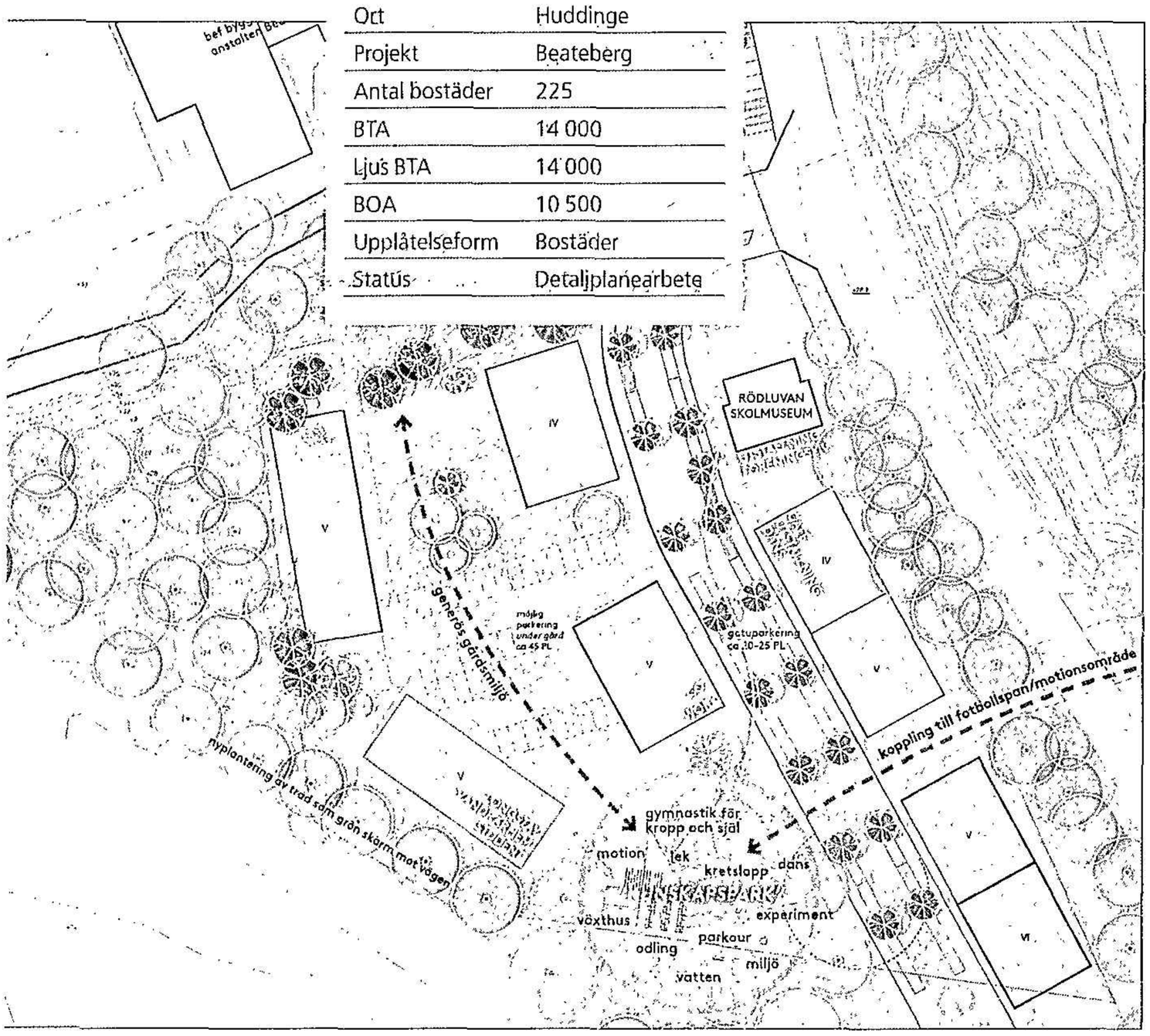
SKOGÅS, HUDDINGE

Gamla Beatebergs-skolan i Skogås

SKOGÅS Arbetet har fortsatt efter förvärvet av Gamla Beatebergsskolan i Skogås, där detaljplanearbete planeras att påbörjas under 2023. Under året har FFAB gjort en grundläggande kartläggning, analys och utvärdering av fastighetens möjligheter samt områdets behov. Fastigheten omfattar cirka 14 000 kvadratmeter BTA och skapar möjlighet till nya bostäder, handel och samhällsservice.

SKOGÅS

Ort	Huddinge
Projekt	Beateberg
Antal bostäder	225
BTA	14 000
Ljus BTA	14 000
BOA	10 500
Upplåtelseform	Bostäder
Status	Detaljplanearbete



Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

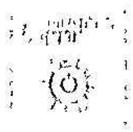
20230524171621

Hållbarhet och ansvarstagande

Under året har FFAB fortsatt arbetet kring hållbar utveckling utifrån ambitionen att samtliga fastigheter ska miljöklassas med Svanenmärkning eller högre miljökrav. Samarbetspartners väljs efter deras förmåga att kunna möta dessa höga krav i såväl detaljplanutveckling och entreprenörsavtal som val av byggnadssätt och material. I samarbete med PureAct upprättar vi också en hållbarhetsrapport baserad på genomförda och planerade aktiviteter inom miljömässiga, sociala och ekonomiska områden.

Fokus i FNs hållbarhetsmål

FFAB har beslutat om ett extra fokus i hållbarhetsarbetet utifrån FNs hållbarhetsmål. Detta fokus baseras på en väsentlighetsanalys som identifierat de områden där vi kan göra särskilt stor skillnad och återspeglas i våra projekt samt den dagliga verksamheten.



Hållbar energi för alla

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hållbara städer och samhällen

Hållbar konsumtion och produktion

Bekämpa klimatförändringarna

SDG står för Sustainable Development Goal och består i 17 sammankopplade mål som antogs av FN 2015 som del av Agenda 2030 för hållbar utveckling.

Mobilitetslösningar för hållbara vanor

Vid inflytt till FFABs bostäder ges man många gånger tillgång till cykelpool, bilpool, leveransboxar och subventionerade kollektivtrafikkort vilket syftar till att befästa vanor som är skonsamma för miljön. Som exempel kan nämnas att en bilpool enligt studier motsvarar 8–9 privatägda bilar.

Minskat klimatavtryck

Genom aktivt arbete från hela teamet har vi skapat en bred medvetenhet och tillgång till hållbara arbetsmetoder, inte minst i de nya klimatsmarta kontorslokalerna på Nybrogatan. Vi har i workshops analyserat klimatavtryck och hittat verktyg för att minska negativ inverkan på miljön. Klimatavtrycket beräknas med hjälp av ClimateHeros klimatkalkylator som tar hänsyn till kontor, resor och inköp. Kalkylatorn bygger på GHG- protokollet anpassad för små och medelstora tjänsteföretag och FFABs minskning mellan 2021 och 2022 års mätning är hela 40%.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

FFAB har ett samarbete med PureAct avseende hållbarhetsfrågor. Fredrik Kiander Lundberg är entreprenadchef och hållbarhetsansvarig på FFAB.

FFAB strävar efter att minska negativ miljöpåverkan i projekten. Samtliga nya fastigheter ska miljöklassas med Svanenmärkning eller högre miljökrav.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

Verket Muskelhjärna är ett av konstnärinnan Britt Ingrid Perssons (f. 1938) mer välkända skulpturer och har använts som en symbol för kampen mot våld. Förutom på FFABs kontor i Stockholm finns Persson, även kallad BIP, representerad hos Moderna Museet, Nationalmuseum och Röhsska museet.

Finansiella rapporter

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Styrelsen och den verkställande direktören för Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, med org.nr. 556824-4726, avger härmad följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse	19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Noter	23
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Granskad av Signatär 55, CL

20230524171165

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

FFAB bedriver holdingverksamhet, konsultverksamhet inom fastighetssektorn och den finansiella sektorn, samt förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Core Equity Holding AB med org. nr. 556750-1464, och bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande har under räkenskapsåret hänt inom koncernen:
I början av 2022 erhölls en markanvisning från Järfälla Kommun avseende ett 19 600 BTA stort klimatsmart stadskvarter i Barkarbystaden som kommer att rymma bostadsrätter och ett hotell.

Ytterligare en markanvisning erhölls från Järfälla Kommun i början av 2022 för etapp 2 Ormbacka om 7 300 BTA, där radhus och flerbostadshus kommer uppföras.

I oktober 2022 färdigställdes nyproduktionen av ett flerbostadshus om 61 hyreslägenheter och en lokal i Hägerstensåsen, projekt Dragningslistan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut i koncernbolag har efter balansdagen refinansierats.

Flerårsöversikt	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning (kr)	17 275 680	12 862 002	11 180 000	8 899 997
Resultat efter finansiella poster (kr)	15 724 049	17 037 635	10 088 730	19 218 118
Soliditet (%)	88,3	91,7	93,4	82,5

Förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	500 000	86 632 077	16 770 545	103 902 622
Utdelning		-13 500 000		-13 500 000
Balanseras i ny räkning		16 770 545	-16 770 545	0
Årets resultat			15 779 642	15 779 642
Belopp vid årets utgång	500 000	89 902 621	15 779 642	106 182 263

Resultatdisposition	
Till årsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	89 902 621
Årets resultat	15 779 642
Summa	**105 682 263**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	105 682 263
Summa	*105 682 263*

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171166

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning		17 275 680	12 862 002
Övriga rörelseintäkter		1 559 683	761 860
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**18 835 363**	**13 623 862**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-12 959 803	–8 161 749
Personalkostnader	3	-5 521 466	–5 201 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 669	
Summa rörelsekostnader		**-18 673 938**	**–13 363 301**
Rörelseresultat		**161 425**	**260 561**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 157 066	16 964 462
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 856 521	–96 543
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493 531	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944 494	–90 845
Summa finansiella poster		**15 562 624**	**16 777 074**
Resultat efter finansiella poster		**15 724 049**	**17 037 635**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 354 621	1 025 223
Lämnade koncernbidrag		-3 299 028	–1 292 313
Summa bokslutsdispositioner		**55 593**	**–267 090**
Resultat före skatt		**15 779 642**	**16 770 545**
Årets resultat		**15 779 642**	**16 770 545**

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171617

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	4	831 378	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**831 378**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	10 049 061	350 000
Fordringar hos koncernföretag	6	3 802 624	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	12 500	29 167
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	10 036 376	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**23 900 561**	**379 167**
Summa anläggningstillgångar		**24 731 939**	**379 167**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		69 162 395	94 688 051
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	6 292 728
Övriga fordringar		4 223 010	4 223 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		993 587	379 328
Summa kortfristiga fordringar		**74 378 992**	**105 583 117**
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 201 627	7 395 065
Summa kassa och bank		**21 201 627**	**7 395 065**
Summa omsättningstillgångar		**95 580 619**	**112 978 182**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 312 558**	**113 357 349**

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171168

Balansräkning, fortsättning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		**500 000**	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		89 902 621	86 632 077
Årets resultat		15 779 642	16 770 545
Summa fritt eget kapital		***105 682 263***	***103 402 622***
Summa eget kapital		**106 182 263**	**103 902 622**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		894 456	580 449
Skulder till koncernföretag		8 716 209	5 052 326
Skatteskulder		114 803	97 618
Övriga skulder		2 188 846	845 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 215 981	2 879 208
Summa kortfristiga skulder		**14 130 295**	**9 454 727**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	**120 312 558**	**113 357 349**

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171169

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) 7:3, undantag för mindre koncern.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:
Inventarier, verktyg och installationer .....3–5 år

Not 2 Väsentliga händelser efter balansdagen

Kortfristiga skulder till kreditinstitut i koncernbolag per balansdagen har refinansierats.

Not 3 Medelantal anställda

	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
Medelantal anställda	4	4

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	725 382	725 382
Inköp	1 024 047	
Försäljningar/utrangeringar	–725 382	
Utgående anskaffningsvärden	**1 024 047**	**725 382**
Ingående avskrivningar	–725 382	–725 382
Försäljningar/utrangeringar	725 382	
Årets avskrivningar	–192 669	
Utgående avskrivningar	**–192 669**	**–725 382**
Redovisat värde	**831 378**	**0**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 767 811	23 977 402
Inköp	9 799 061	50 000
Försäljningar	–100 000	–9 800
Lämnade tillskott	1 946 448	11 750 209
Utgående anskaffningsvärden	**47 413 320**	**35 767 811**
Ingående nedskrivningar	–35 417 811	–23 667 602
Försäljningar	0	23 216
Årets nedskrivningar	–1 946 448	–11 773 425
Utgående nedskrivningar	**–37 364 259**	**–35 417 811**
Redovisat värde	**10 049 061**	**350 000**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Gotthem Fastigheter AB	559014-6139	Stockholm	500	106	56	100,0	100,0	50
FFAB Bostad AB	559190-5541	Stockholm	50 000	901	842	100,0	100,0	50
FFAB Entreprenad Holding AB	559109-9550	Stockholm	50 000	50	0	100,0	100,0	50
FFAB 8 AB	559082-2473	Stockholm	50 000	40	–10	100,0	100,0	50
FFAB Hägersten AB	559274-4857	Stockholm	250	25	–1 946	100,0	100,0	25
FFAB Karlstad AB	559322-7894	Stockholm	250	6 176	6 151	100,0	100,0	25
FFAB Järfälla AB	559399-7025	Stockholm	250	15	0	100,0	100,0	25
FFAB Sverige Holding AB	559366-5051	Stockholm	1 602	8 972	–3 230	80,1	80,1	9 774
Summa								**10 049**

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171750

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	3 802 624	0
Utgående anskaffningsvärden	3 802 624	0
Redovisat värde	3 802 624	0

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 167	12 500
Inköp	0	16 667
Försäljningar	–16 667	
Utgående anskaffningsvärde	12 500	29 167
Redovisat värde	12 500	29 167

Företagets namn	Org nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Beateberg Holding AB	559288-5122	Stockholm	125	24	–1	50,0	50,0	13
Summa								**13**

Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	3 743 648	0
Omklassificeringar	6 292 728	
Utgående anskaffningsvärden	10 036 376	0
Redovisat värde	10 036 376	0

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	*5 000 000*	*5 000 000*
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	164 629 750	111 913 156

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171711

Underskrifter

Stockholm den 11 maj 2023

Jacob Sandberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171172

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, org.nr 556824-4726

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsförmedlarna i Mälardalen AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18–25 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsförmedlarna i Mälardalen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighetsförmedlarna i Mälardalen AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsförmedlarna i Mälardalen 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-23. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171713

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 Fastighetsförmedlarna i Mälardalen AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsförmedlarna i Mälardalen 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. Den verkställande direktören ska sköta den *löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar* och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 11 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

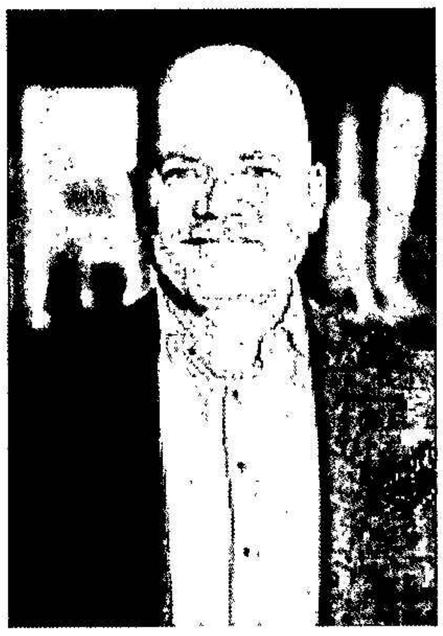
Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171174

Kontakta oss



Jacob Sandberg
VD/Ägare
jacob@ff-ab.se
070 424 02 55

Jacob Sandberg är FFAB:s ägare och vd. Han har en bakgrund som fastighetsmäklare och har sedan 90-talet arbetat med fastighetsförvärv, fastighetsutveckling, förädling och finansiering av fastigheter.

Jesper Hasseltorp
Projektchef
jesper@ff-ab.se
073 855 67 98

Jesper Hasseltorp är projektchef med inriktning på försäljning. Han har en lång erfarenhet inom försäljning och har tidigare drivit två fastighetsmäklarkontor i Stockholm.

Birgitta Hägg
Ekonomichef
birgitta@ff-ab.se
070 200 54 66

Birgitta Hägg är ekonomichef och ansvarig för bolagets alla projekt, bolag och bostadsrättsföreningar. Hon har tidigare arbetat inom finans och MTG-koncernen.

André Rosberg
Affärsutvecklare
andre@ff-ab.se
073 532 49 44

André Rosberg ansvarar för affärsutveckling och har sedan 2004 arbetat med fastighetstransaktioner samt utvecklingsprojekt för noterade bolag.

Lars Staffansson
Transaktionschef
lars@ff-ab.se
070 493 31 23

Lars ansvarar för våra fastighetstransaktioner. Han kommer närmast från en roll som Partner på Catella Corporate Finance och har gedigen erfarenhet av fastighetstransakrioner och finansiella investeringar.

Fredrik Lundberg
Entreprenadchef
fredrik@ff-ab.se
070 881 10 53

Fredrik Lundberg är ansvarig för produktion. Han kommer närmast från Allegro och en roll som projektchef med fokus på större bostadsprojekt.

Fredrik Rydergård
Projektutvecklare
fredrik.rydergard@ff-ab.se
070 976 60 03

Fredrik driver projekten från idé till verklighet. Han har tidigare jobbat på bostadsutvecklingsföretag med förvärv, detaljplaner och entreprenad.

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

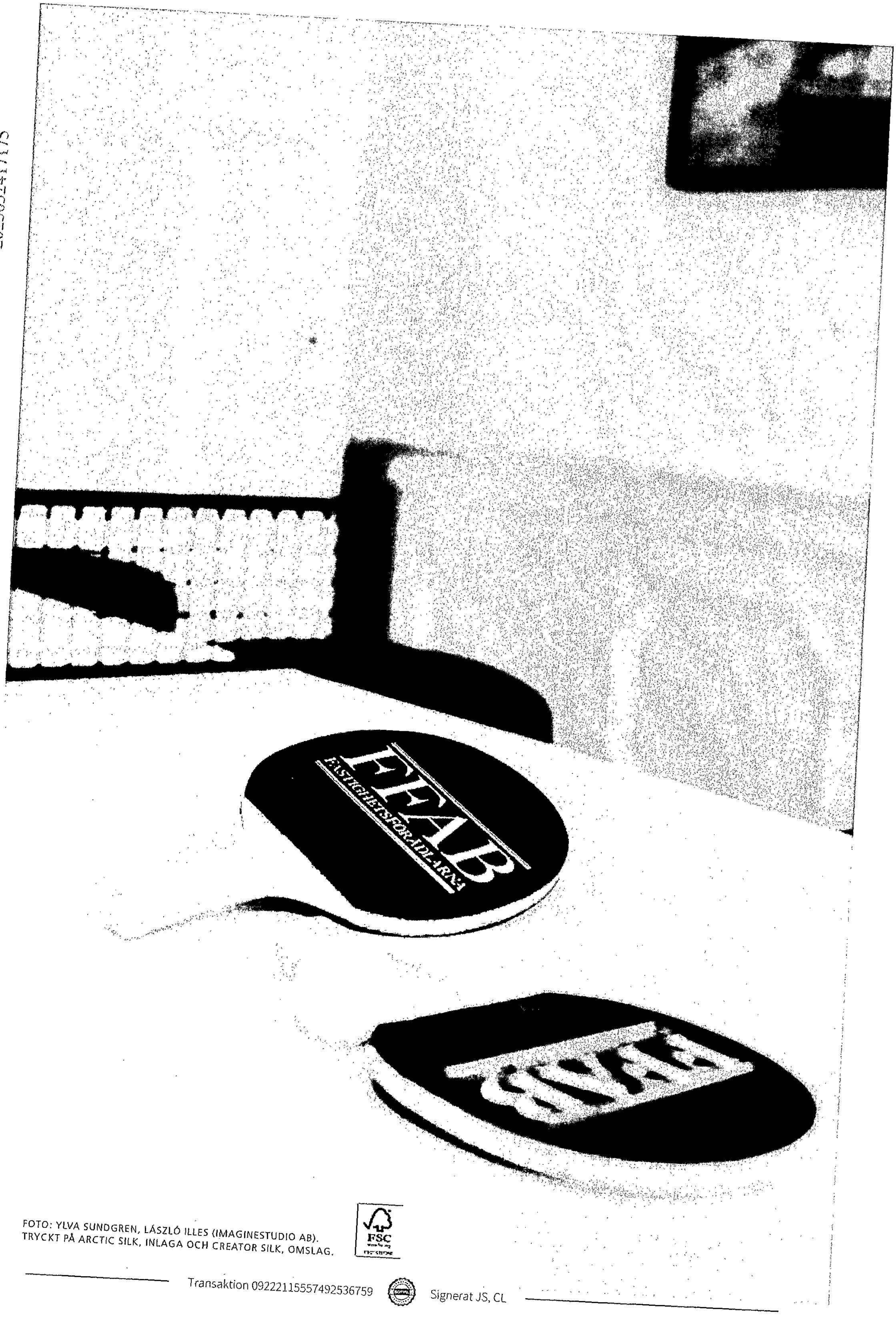


FOTO: YLVA SUNDGREN, LÁSZLÓ ILLES (IMAGINESTUDIO AB).
TRYCKT PÅ ARCTIC SILK, INLAGA OCH CREATOR SILK, OMSLAG.

20230524T1715

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

20230524171776

Vi realiserar potential i mark- och fastighetstillgångar.

FFAB
FASTIGHETSFÖRÄDLARNA

Nybrogatan 3 • 114 34 Stockholm
08 410 018 10 • info@ff-ab.se • www.ff-ab.se
FFAB Fastighetsförädlarna i Mälardalen

Transaktion 09222115557492536759 Signerat JS, CL

Verifikat

Transaktion 09222115557492536759

Dokument

FFAB_AR_2022
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2023-05-11 09:12:00 CEST (+0200) av FFAB Ekonomi (FE)
Färdigställt 2023-05-11 14:55:16 CEST (+0200)

Initierare

FFAB Ekonomi (FE)
Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB
ekonomi@ff-ab.se
+46702005466

Signerande parter

Jacob Sandberg (JS)
Personnummer 641128-1097
jacob@ff-ab.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB SANDBERG"
Signerade 2023-05-11 09:22:36 CEST (+0200)

Christian Lamrin (CL)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 861217-0038
Org. nr 556029-6740
christian.lamrin@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Fredrik Lamrin"
Signerade 2023-05-11 14:55:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY