20240607230B2

Årsredovisning

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB

Organisationsnummer: 556824-4726
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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

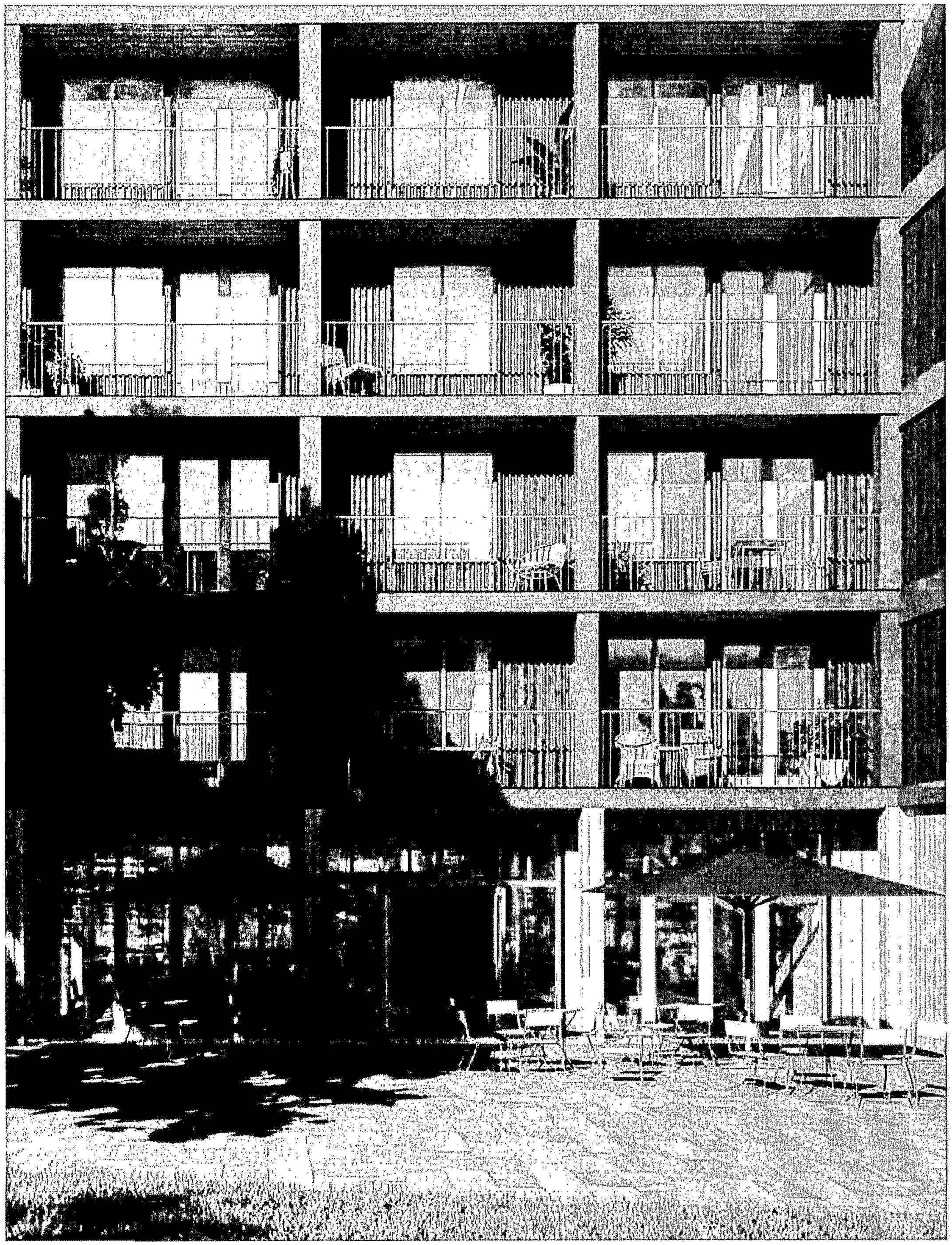
Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31.
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
2024-06-04

20240607230B3



FFAB
FASTIGHETSFÖRÄDLARNA

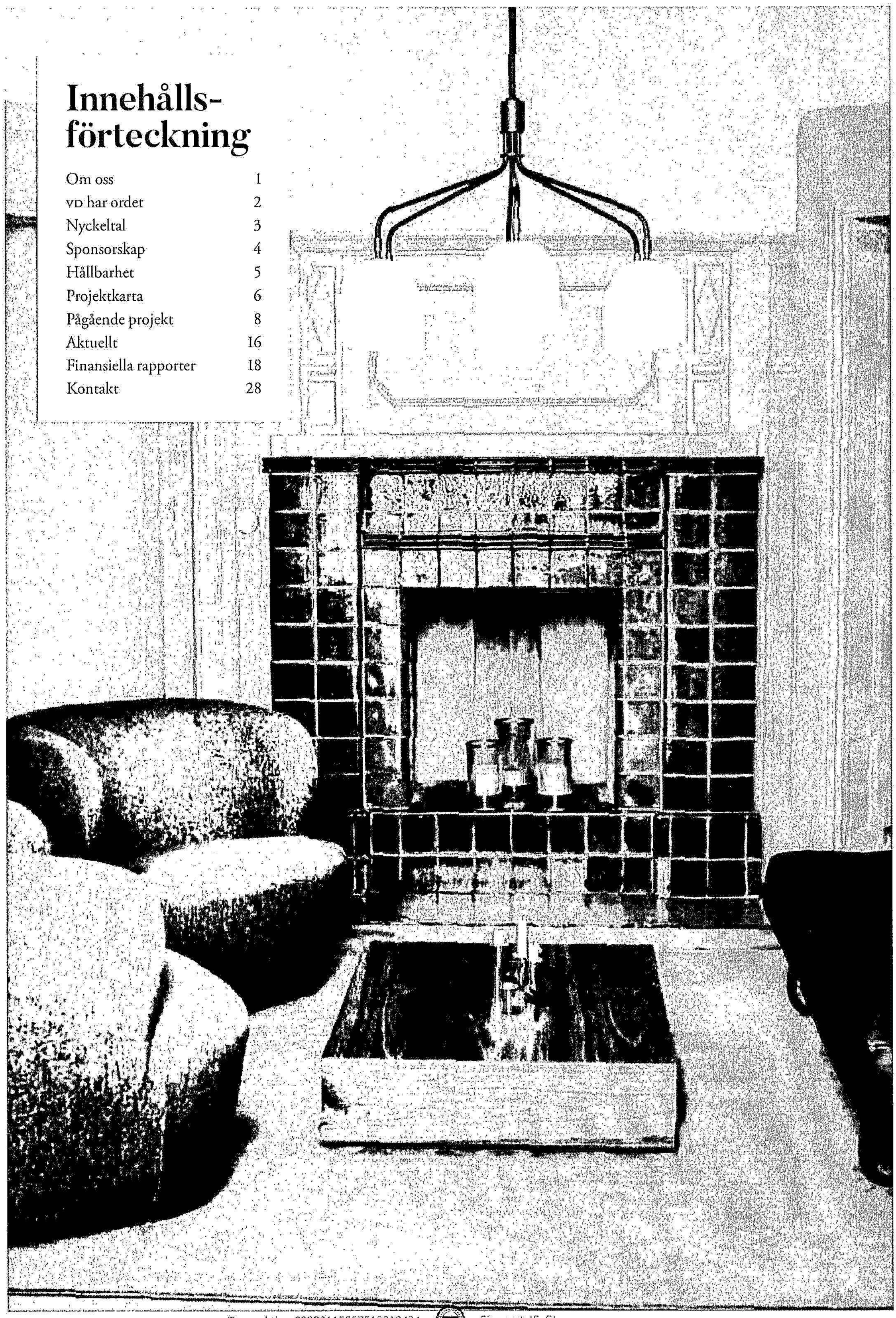
Årsredovisning 2023

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230841

Innehålls-förteckning

Om oss	1
VD har ordet	2
Nyckeltal	3
Sponsorskap	4
Hållbarhet	5
Projektkarta	6
Pågående projekt	8
Aktuellt	16
Finansiella rapporter	18
Kontakt	28

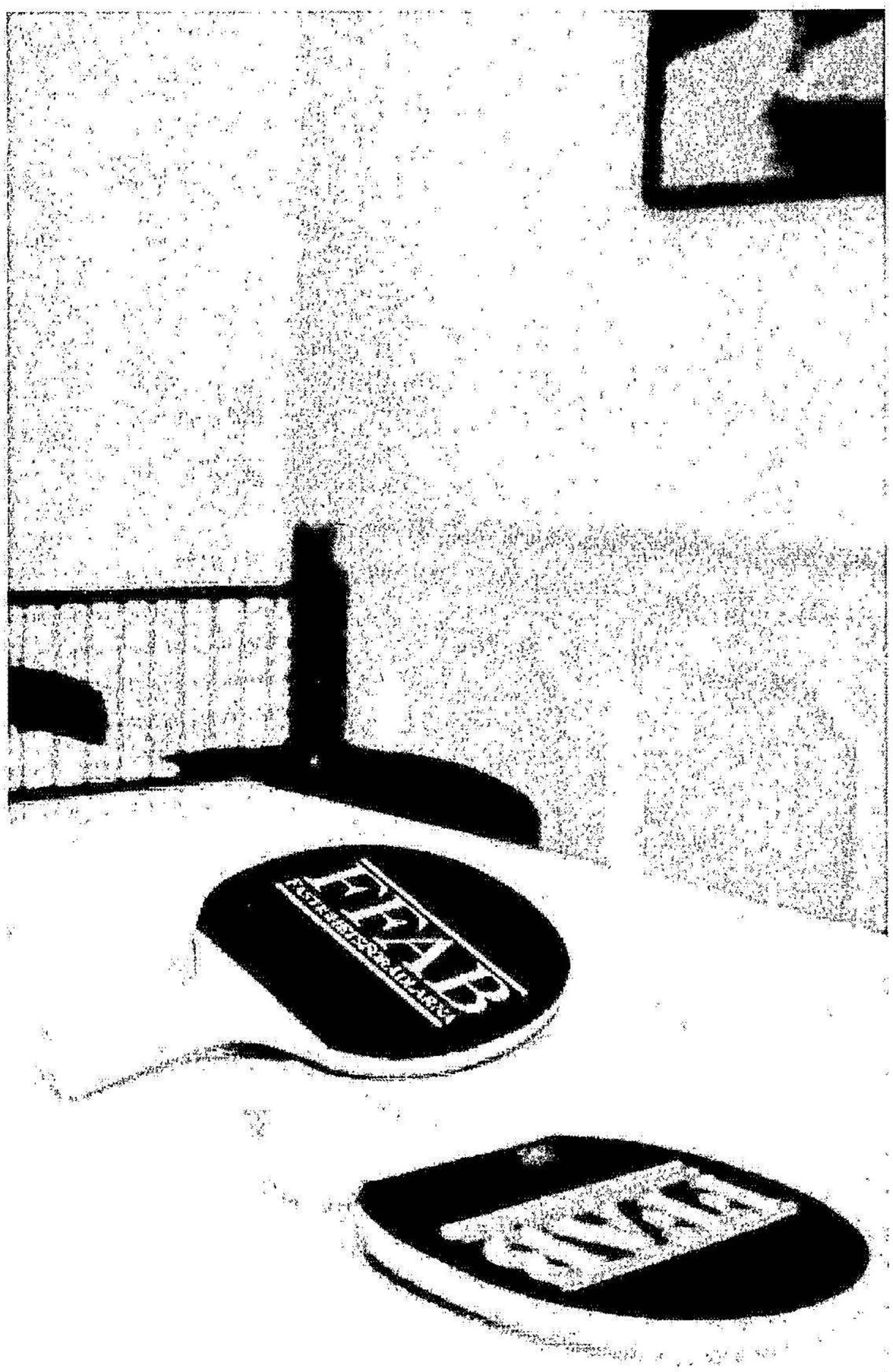


Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230852

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 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.

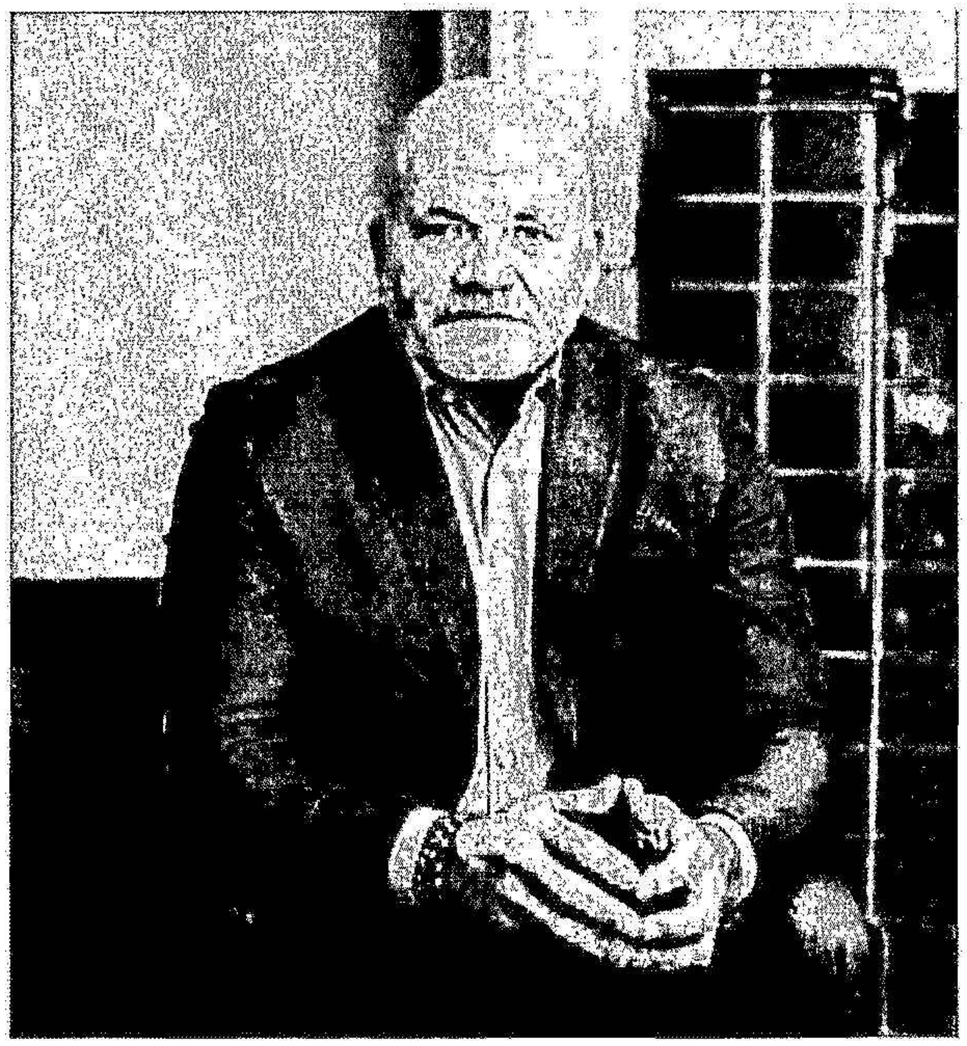
Snabbrörlighet
Vi drivs av att förstå vår omvärld och av att skapa projekt som vi kan vara stolta över. Korta beslutsvägar skapar den snabbrörlighet som behövs för att kunna anpassa oss efter vår samtid och framtid.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230866

Nya tider skapar nya möjligheter

Man kan nog säga att vi med glädje rundar av det gångna året och lämnar det bakom oss. Marknadens utmaningar har varit många, och har letts av den generella nedgången i ekonomin med kraftigt stegrande finansieringskostnader och byggpriser i inflation. Utmaningarna tar inte slut med året 2023, men det finns tecken på att vi går mot förutsättningar som bättre gynnar utvecklingen av samhällsnyttiga fastigheter.



VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN Samtidigt som fastighetsbranschen haft ett tufft år kan vi lära oss av historien och det faktum att sämre tider bereder väg för goda möjligheter för framtiden. Vi har under året gjort framåtblickande vägval och har haft dragkraft av det stora förtroende som finns för vår förmåga att skapa fastighetsvärden. Det ger oss möjlighet att förvärva byggrätter i bra lägen med närhet till Stockholm. När andra aktörer varit defensiva och avvaktande så har vi tagit en mer aktiv roll utifrån vår affärsmässighet och snabbrörlighet. Vi ser fram emot att förädla dessa möjligheter till såväl samhällsfastigheter som hyresrätter och bostadsrätter.

LIKA AKTIV FÖRÄDLING SOM ALLTID Ingen vet hur marknaden kommer se ut de kommande åren vad gäller räntor, byggpriser, hyresnivåer och lönsamhet. Däremot vet vi att våra fastigheter behövs och skapar stora nyttovärden för samhället – och att vi är konkurrenskraftiga i vår förmåga att effektivt skapa sådana värden. Vi ser också att det kräver mer av oss än under mer gynnsamma marknadsförhållanden. Trots att det totala byggandet har decimerats så har byggpriserna inte reglerats ner av sig själv. Kostnadskontroll kräver en aktiv dialog och lösningsfokus. Även vid förvärv av nya byggrätter krävs en noggrann översyn och marknadsinsikt där vi får stor nytta av vår ackumulerade kompetens och erfarenhet. Vi lyckas vara proaktiva i våra dialoger och skapar därmed möjligheter.

EN STARK SAMARBETSPARTNER Det gångna årets resultaträkning visar en förlust – den enda sådana sedan vi grundade bolaget. Det kan ses som ett bevis på fastighetsmarknadens välkända skiftningar, men också på vår långsiktighet och vilja att investera i framtiden. Vi har även fortsatt en finansiell motståndskraft och fortsätter vara en stabil och stark samarbetspartner, med stort förtroende från våra projektfinansiärer. Den strategiska diversifieringen av vårt verksamhetsområde under de senaste åren gagnar oss nu och vi fortsätter utveckla såväl bostäder som samhällsfastigheter, handel och hotell.

ÅRETS MÅNGA HÖJDPUNKTER Året har givetvis inte endast färgats av marknadens nedgång. Vi har uppnått flera framgångar värdiga vår stolthet och glädje. Däribland finns de stora framsteg vi gör i de enskilda pågående projekten för att få fastigheter i drift och bruk. Projektet Valvet i Skogås är ett av våra nya förvärv, där vi i nära samarbete med kommunen utvecklar bostadsrätter i ett område som i övrigt har ett fokus på hyresrätter. Här vill vi bidra till området och engagerar oss i sociala frågor och hur vi kan göra en positiv skillnad för de boende och deras grannar. Även våra projekt i Karlstad är intressanta geografiskt och affärsmässigt. Vi är dessutom glada över våra framgångar inom ramarna för direktanvisningar, och över utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete där vi investerat i vårt mål att klassa samtliga projekt med Miljöbyggnad Silver. Även våra policies för arbetsmiljö och leverantörkrav har utvecklats i en strävan att bli ännu bättre som fastighetsutvecklare.

Kort sagt är jag mycket stolt och tacksam för det dedikerade arbetet under 2023, från alla våra partners och teamet på FFAB. Våra styrkor och färdigheter blir än mer tydliga när vi nu ställs inför tuffare krav från marknaden. Jag ser fram emot att vi tillsammans fortsätter att utveckla bolaget och våra projekt under 2024.

Jacob Sandberg
Vd/lägare FFAB Fastighetsförädlarna

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607223087

Nyckeltal

Resultat efter skatt

–3,5 Mkr

Eget kapital

98 Mkr

Soliditet

62%

Kassalikviditet

319%

Avkastning på eget kapital

–4%

2,9 Mdkr

i realiserade fastighetsvärden

28

Realiserade/pågående projekt

LÄTTLÄSTORADLARNA - MALARDALEN AB - ÅRSREDOVISNING 2023

Id: 09227-1557510613424 Signerat JS, CL

20240607230889

Ett långsiktigt partnerskap med Salk

I syfte att värna om ungdomars idrottsutövning fortsätter vi att stötta tennisklubben Salk som en av klubbens huvudpartners. Stödet är riktat till juniorspelarnas utveckling och ger dem möjlighet till träning och tävlande på en internationellt hög nivå. Verksamheten ligger oss varmt om hjärtat, och vi fortsätter ett mångårigt stöd och samarbete med klubben.

– Ungdomsidrotten är en av samhällets stöttepelare och vi är stolta över vårt partnerskap med Salk som en av landets ledande tennisklubbar med en fantastisk juniorverksamhet, säger Jacob Sandberg, VD på FFAB.

Bland årets framgångar finns Lea Nilssons vinster i internationella juniorturneringar i Estland och Kroatien, vinst i PACE Salk Open och semifinalplats i ungdoms-OS. Tillsammans med klubbkompisen Tiana Tian Deng och Nellie Taraba Wallberg representerade Lea också Sverige i BJKC junior finals, där de slutade på en imponerande 7:e plats i världen. Bland elitjuniorerna ingår förutom Lea och Tiana även Nathalie Madrazo Westling, Oliver Wennerstad och Patrik Eklund.



Talangfulla elitjunioren Lea Nilsson från tennisklubben Salk.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230B9

Hållbarhet och ansvarstagande

Ansvarstagandet för hållbarhet och sociala frågor fortsätter att vara en del av vår affärsstrategi. Vi har under året vidareutvecklat kravställning och miljöstandard utifrån en övergripande strategi knuten till vårt verksamhetsområde. Vi samarbetar med våra partners för att uppnå miljöklassning enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, för samtliga våra projekt. Som Sveriges största organisation för hållbart samhällsbyggande är det de som genomför certifieringar utifrån satta krav, en extra trygghet i att byggnaderna uppfyller alla krav och regler. Målet är att gå längre än lagen och byggstandard kräver – bland annat gällande ljudmiljö, solskydd och ventilation.

Fokus i FNs hållbarhetsmål

Med utgångspunkt i FNs hållbarhetsmål har vi definierat ett strategiskt fokus inom fem nyckelområden. Dessa är av särskild vikt vad gäller verksamhetens miljöpåverkan och återspeglas i projekten och den dagliga verksamheten.



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion

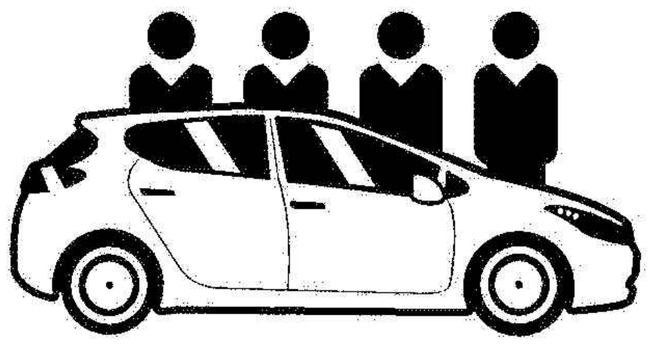


Bekämpa klimatförändringarna

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.



Social hållbarhet i stadsmiljö

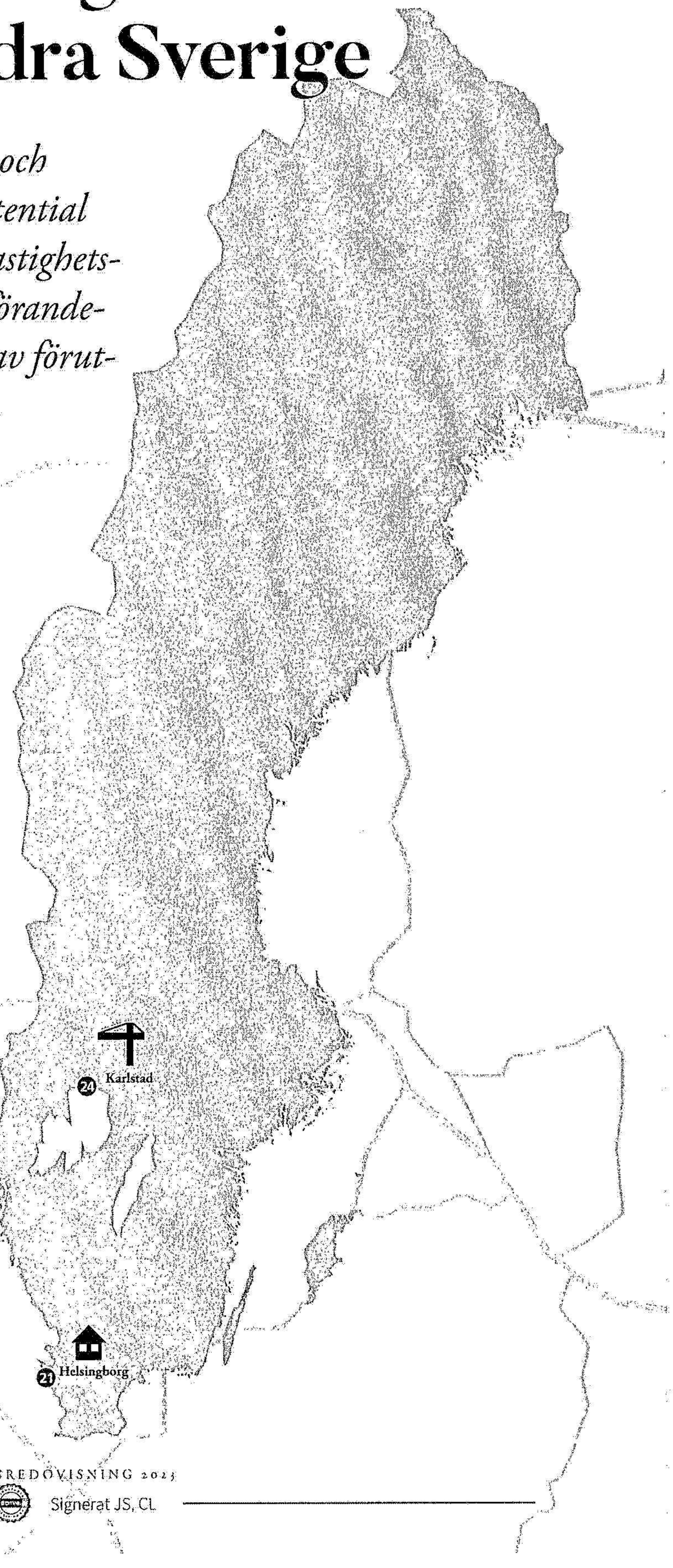
Som fastighetsutvecklare har vi ett ansvar, inte bara för områdets fysiska miljö, men också för den sociala. Vi arbetar aktivt kring varje projekt och dess specifika behov och förutsättningar för att ha en positiv inverkan på människor i närområdet. Medborgardialog hjälper oss att skapa insikter i hur vi kan bistå och skapa mervärden, inte bara för fastighetens direkta brukare utan för området i stort. Det inkluderar arbete med trygghet, tillgänglighet och sociala möjligheter.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230900

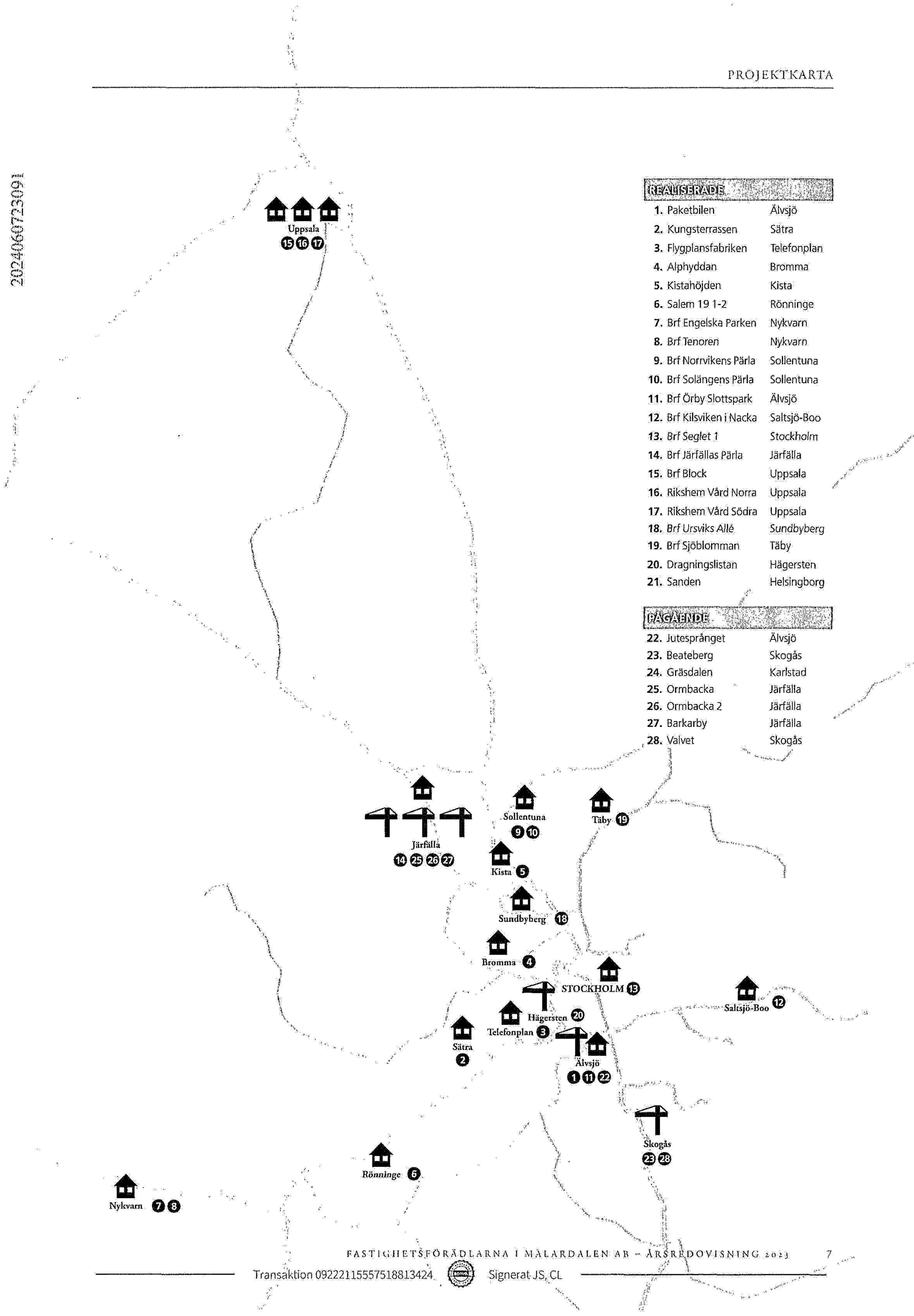
Fastighetsförädling i Mälardals-området och södra Sverige

Genom engagemang, snabbrörlighet och marknadskännedom realiserar vi potential och skapar nya värden i mark- och fastighets-tillgångar. Vi har en gedigen genomförande-förmåga för projekt med olika typer av förut-sättningar och i flera delar av landet.



Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230951



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	Skogås
24. Gräsdalen	Karlstad
25. Ormbacka	Järfälla
26. Ormbacka 2	Järfälla
27. Barkarby	Järfälla
28. Valvet	Skogås

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL



GRÄSDALEN

Ort	Karlstad
Projekt	Gräsdalen
Antal bostäder	119
BTA	5 491
Ljus BTA	4 641
BOA	3 742
Upplåtelseform	Hyresrätter
Status	Bygglov erhållet
DP	2018 Q4
Byggstart	2024 Q3
Färdigställs	2026 Q2

GRÄSDALEN, KARLSTAD

Invid såväl skog som stadskärna

GRÄSDALEN Här i Karlstad uppför FFAB 119 hyreslägenheter med närhet till stadskärnan såväl som natur. 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. Bygget är planerat att påbörjas i slutet av 2024, med inflyttning efter cirka 18 månader.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230930

ÄLVSJÖ, STOCKHOLM

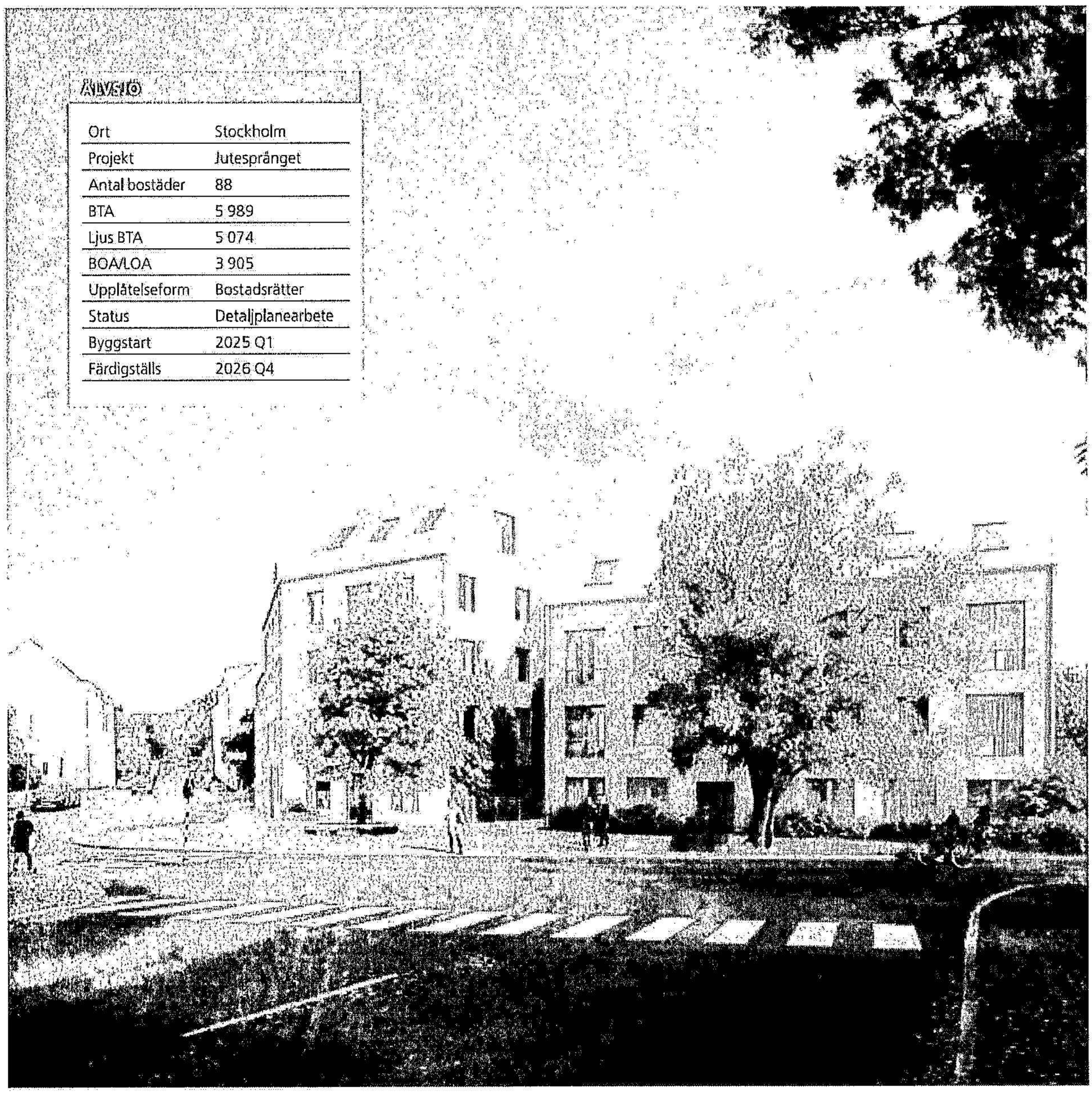
Bostadskvarter i ett levande gaturum

JUTESPRÅNGET Centralt i Älvsjö utvecklar FFAB ett småskaligt bostadskvarter med 88 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.

ÄLVSJÖ

Ort	Stockholm
Projekt	Jutesprånget
Antal bostäder	88
BTA	5 989
Ljus BTA	5 074
BOA/LOA	3 905
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	Detaljplanearbete
Byggstart	2025 Q1
Färdigställs	2026 Q4



Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230924

ORMBACKA, JÄRFÄLLA

Varierad bostadsbebyggelse med närhet till staden

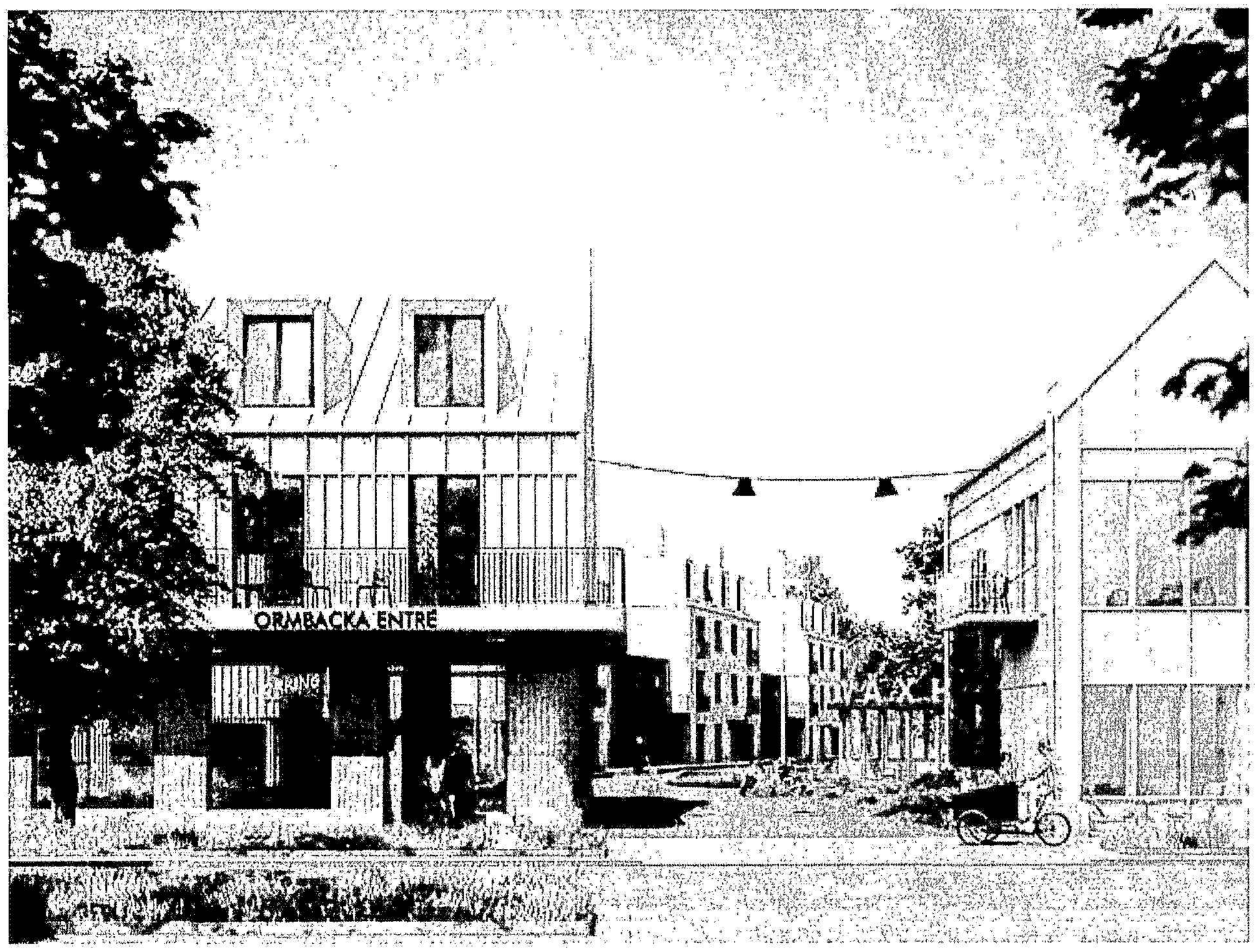
SKÄLBY Söder om Veddesta utvecklar FFAB två bostadsprojekt i det snabbväxande småhusområdet Ormbacka. Här skapas ett område med variation av mindre och mellanstora bostadstyper, vilket ger en trevlig småstadskänsla – trots att man bara befinner sig ett par kilometer från E18 och Barkarby stations stadsmiljö. I kvarteret Skälby ska 77 nya bostadsrätter uppföras i form av 34 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 erhållet
DP	2019 Q4
Byggstart	2024 Q3
Färdigställs	2026 Q3

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230035



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.

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	2025 Q2
Färdigställs	2027 Q1

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230806



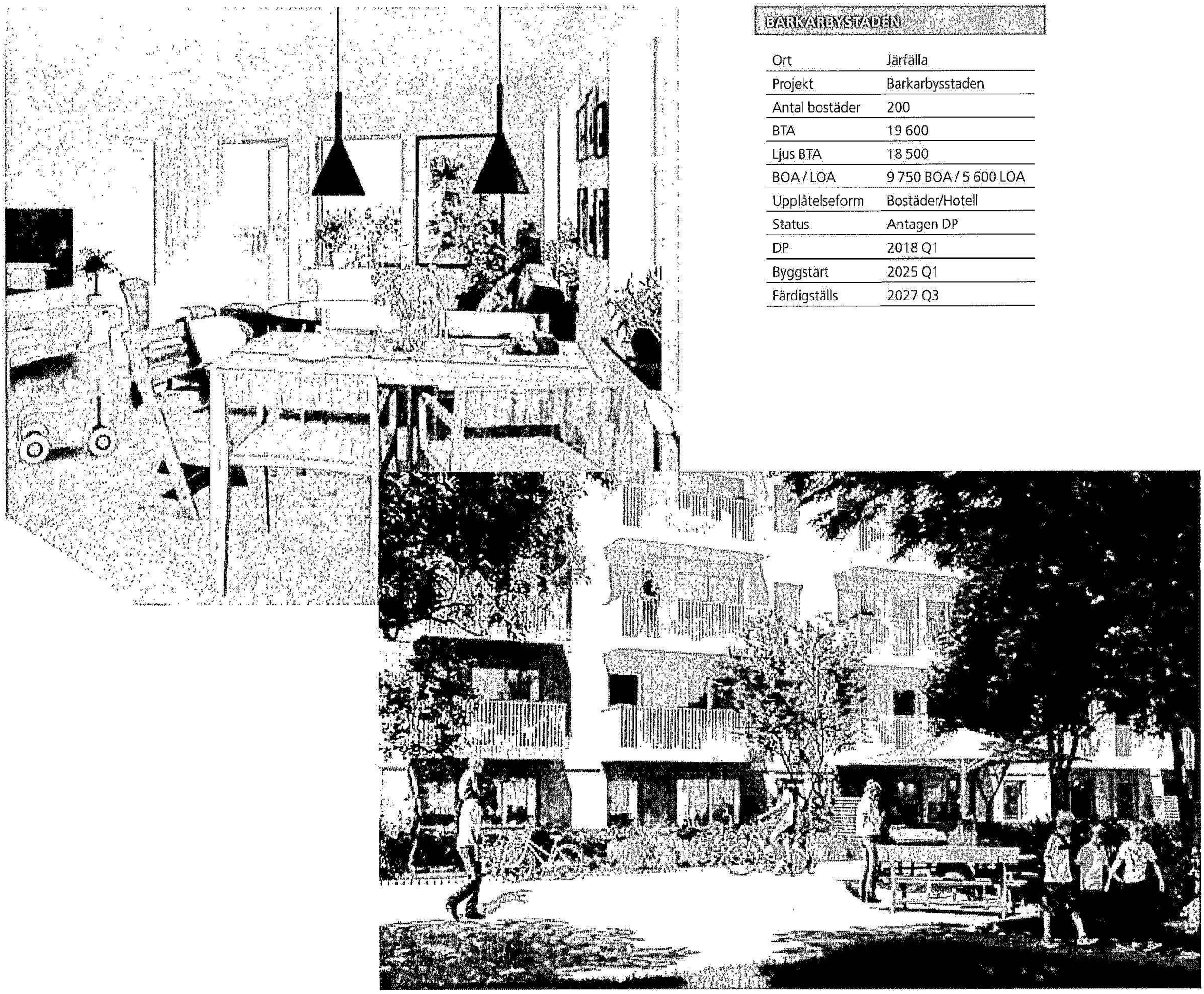
Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20220907072305

BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Ett nytt kvarter i Barkarbystaden

BARKARBY Här i Barkarbystaden utvecklar FFAB ett kvarter med bostäder och hotell. Kvarteret, med runt 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 en låg klimatpåverkan, har projektet byggstart planerad till våren 2025.



BARKARBYSTADEN	
Ort	Järfälla
Projekt	Barkarbysstaden
Antal bostäder	200
BTA	19 600
Ljus BTA	18 500
BOA / LOA	9 750 BOA / 5 600 LOA
Upplåtelseform	Bostäder/Hotell
Status	Antagen DP
DP	2018 Q1
Byggstart	2025 Q1
Färdigställs	2027 Q3

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607230938

SKOGÅS, HUDDINGE

Beatebergsskolan i Skogås

SKOGÅS Detaljplanearbetet fortsätter med Beatebergsskolan i Skogås, där FFAB planerar uppföra kommersiella fastigheter om cirka 14 000 kvadratmeter BTA. Fastigheten är en del av FFABs engagemang i förtätningsprojekt i Huddinge kommun.

SKOGÅS

Ort	Huddinge
Projekt	Beateberg
Ljus BTA	14 000
Upplåtelseform	Kommersiellt
Status	Detaljplanearbete



Konstverk i Skogås Centrum

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607233000



SKOGÅS, HUDDINGE

Tillskott av bostadsrätter vid Skogås Centrum

SKOGÅS FFAB har under året skrivit avtal om att uppföra ett hundratal nya bostadsrätter vid Skogås centrum i Huddinge kommun. I området finns idag mestadels hyresrätter, vilket innebär att projektet blir ett viktigt tillskott för att skapa en attraktiv blandning av upplåtelseformer. Lägenheterna om ett till fyra rum och kök ska uppföras med en tydlig hållbarhetsprofil och byggstart väntas tidigast 2025.

SKOGÅS	
Ort	Huddinge
Projekt	Valvet
Antal bostäder	100
Ljus BTA	6 600
BOA	4 950
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Status	Detaljplanearbete
Byggstart	2025 Höst
Färdigställs	2027 Höst

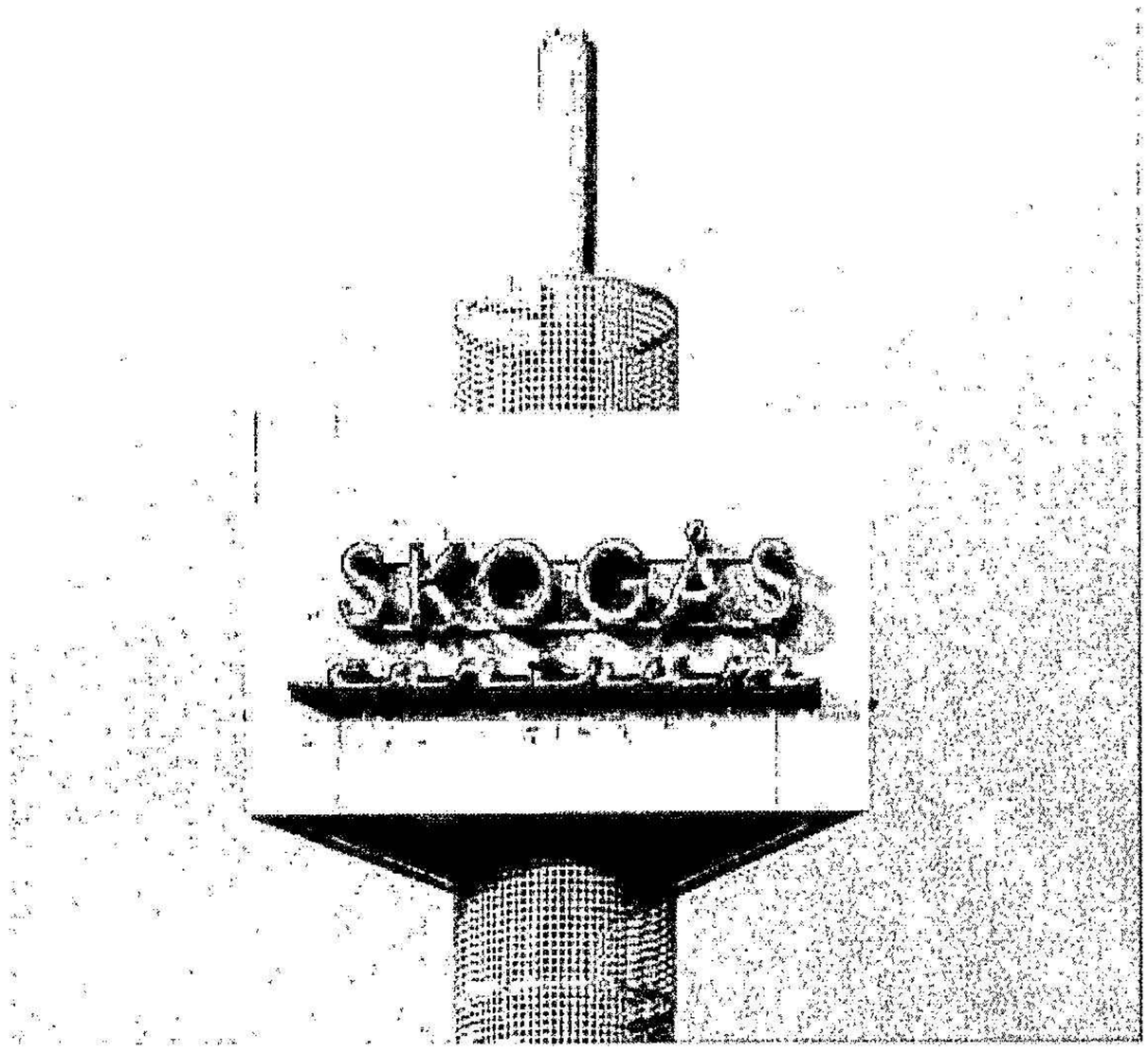
Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231109

Rekordsnabb utveckling i Karlstad



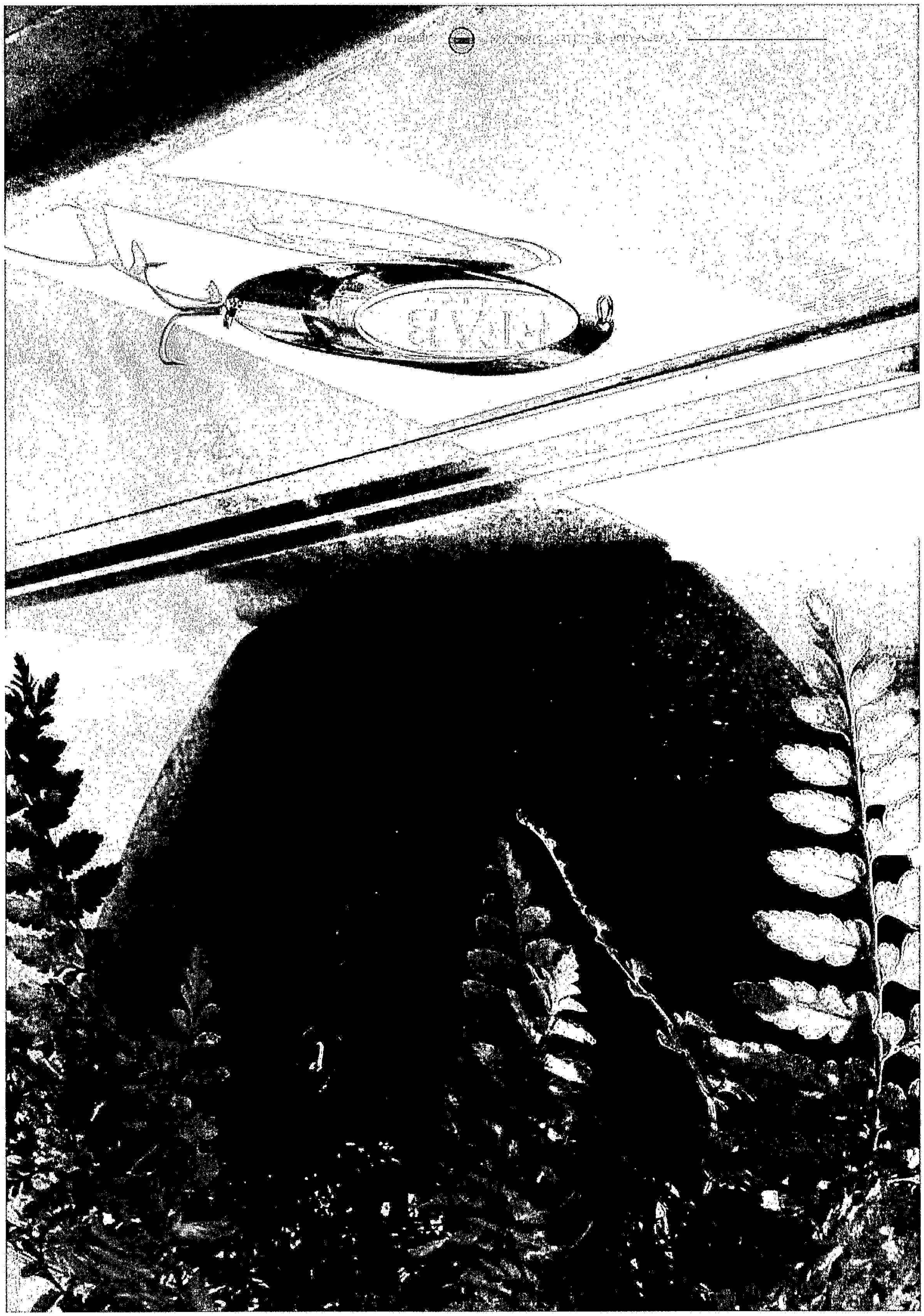
Värmlands regionshuvudstad Karlstad, vackert benäget vid toppen av Vänern, har varit ett av FFABS utvecklingsområden där vi haft nära dialog med kommunen för att utveckla nya bostäder. Universitetsstaden Karlstad är i rekordsnabb utveckling och har ett omfattande behov av bostäder. Fram till 2030 ska cirka 10 000 nya bostäder växa fram i kommunen som idag har strax över 60 000 invånare. Med denna tillväxt har kommunen ett stort fokus på hållbar utveckling och vi skapar bostäder med hänsyn till miljö och socialt liv.



Stockholms näst största kommun

Med sina dryga 110 000 invånare är Huddinge den största kommunen i Stockholms län efter Stockholms stad – och kommer även fortsatt att växa med stor hastighet. I takt med att invånare och företag etablerar sig i kommunen skapas nya behov av bostäder och levande områden.
FFAB satsar för närvarande på såväl området Beatebergsskolan och centrum i Skogås, med byggstart planerad till 2025. Trots en generellt avvaktande marknad var det hård konkurrens om fastigheten vid Skogås Centrum, som förvärvades från kommunägda fastighetsbolaget Huge Bostäder och Huddinge kommun.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL



20240603225102

Finansiella rapporter

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. 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.

20240607231103

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Projektering pågår för FFABs projekt i Karlstad, Järfälla Ormbacka och Barkarbystaden.

Detaljplan drivs för projekt i Stockholm Älvsjö, samt två projekt i Huddinge Skogås.

FFAB äger och förvaltar en hyresfastighet i Stockholm Hägerstensåsen som färdigställdes 2022.

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:
Avtal avseende förvärv av fastigheten Huddinge Valvet 3 har tecknats, där detaljplan drivs för byggrätt om ca 6 600 BTA på vilken flerbostadshus kommer uppföras.

Dotter dotterbolaget Kapellgärdet Bostad AB 559277-5091 har under året avyttrats/avvecklats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut har per balansdagen refinansierats, inklusive kortfristiga skulder till kreditinstitut i koncernbolag.

I mars 2024 har en riktad nyemission genomförts i bolaget i form av 400 preferensaktier, vilka har tecknats av Svea Bank AB (publ) 556158-7634 till ett värde om 40 000 000 kr.

Flerårsöversikt	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	16 294 872	17 275 680	12 862 002	11 180 000
Resultat efter finansiella poster (kr)	–2 550 044	15 724 049	17 037 635	10 088 730
Soliditet (%)	62,5	88,3	91,7	93,4

Förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	500 000	89 902 621	15 779 642	**106 182 263**
Utdelning		–5 000 000		**–5 000 000**
Balanseras i ny räkning		15 779 642	–15 779 642	**0**
Årets resultat			–3 503 856	**–3 503 856**
Belopp vid årets utgång	**500 000**	**100 682 263**	**–3 503 856**	**97 678 407**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	100 682 263
Årets resultat	–3 503 856
Summa	**97 178 407**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):	
Balanseras i ny räkning	97 178 407
Summa	**97 178 407**

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231104

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning		16 294 872	17 275 680
Övriga rörelseintäkter		109 184	1 559 683
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**16 404 056**	**18 835 363**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-10 787 203	–12 959 803
Personalkostnader	3	–4 470 775	–5 521 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–231 201	–192 669
Summa rörelsekostnader		**–15 489 179**	**–18 673 938**
Rörelseresultat		**914 877**	**161 425**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–3 279 161	8 157 066
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 856 521
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 029 306	493 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		–2 215 066	–944 494
Summa finansiella poster		**–3 464 921**	**15 562 624**
Resultat efter finansiella poster		**–2 550 044**	**15 724 049**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		229 251	3 354 621
Lämnade koncernbidrag		–1 183 063	–3 299 028
Summa bokslutsdispositioner		**–953 812**	**55 593**
Resultat före skatt		**–3 503 856**	**15 779 642**
ÅRETS RESULTAT		**–3 503 856**	**15 779 642**

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231105

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	4	600 177	831 378
Summa materiella anläggningstillgångar		**600 177**	**831 378**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	10 049 061	10 049 061
Fordringar hos koncernföretag	6	2 281 180	3 802 624
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	12 500	12 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	4 124 847	10 036 376
Summa finansiella anläggningstillgångar		**16 467 588**	**23 900 561**
Summa anläggningstillgångar		**17 067 765**	**24 731 939**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		124 710 355	69 162 395
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 104 699	0
Övriga fordringar		4 223 901	4 223 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 012 653	993 587
Summa kortfristiga fordringar		**136 051 608**	**74 378 992**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 252 009	21 201 627
Summa kassa och bank		**3 252 009**	**21 201 627**
Summa omsättningstillgångar		**139 303 617**	**95 580 619**
SUMMA TILLGÅNGAR		**156 371 382**	**120 312 558**

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231106

Balansräkning, fortsättning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		100 682 263	89 902 621
Årets resultat		–3 503 856	15 779 642
Summa fritt eget kapital		**97 178 407**	**105 682 263**
Summa eget kapital		**97 678 407**	**106 182 263**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**15 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 000 000	0
Leverantörsskulder		473 988	894 456
Skulder till koncernföretag		3 298 216	8 716 209
Skatteskulder		127 952	114 803
Övriga skulder		3 721 759	2 188 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 071 060	2 215 981
Summa kortfristiga skulder		**8 692 975**	**14 130 295**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	**156 371 382**	**120 312 558**

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231107

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

	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Medelantal anställda	3	4

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 024 047	725 382
Inköp	0	1 024 047
Försäljningar/utrangeringar	0	–725 382
Utgående anskaffningsvärden	**1 024 047**	**1 024 047**
Ingående avskrivningar	–192 669	–725 382
Försäljningar/utrangeringar	0	725 382
Årets avskrivningar	–231 201	–192 669
Utgående avskrivningar	**–423 870**	**–192 669**
Redovisat värde	**600 177**	**831 378**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 413 320	35 767 811
Inköp	2 979 161	9 799 061
Försäljningar	0	–100 000
Omklassificeringar	0	1 946 448
Utgående anskaffningsvärden	**50 392 481**	**47 413 320**
Ingående nedskrivningar	–37 364 259	–35 417 811
Årets nedskrivningar	-2 979 161	–1 946 448
Utgående nedskrivningar	**-40 343 420**	**–37 364 259**
Redovisat värde	**10 049 061**	**10 049 061**

Omklassificeringar m.m. avser lämnade tillskott.

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	50	–769	100,0	100,0	50
FFAB Bostad AB	559190-5541	Stockholm	50 000	51	0	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	–2 154	100,0	100,0	50
FFAB Hägersten AB	559274-4857	Stockholm	250	15	–10	100,0	100,0	25
FFAB Karlstad AB	559322-7894	Stockholm	250	26	0	100,0	100,0	25
FFAB Järfälla AB	559399-7025	Stockholm	250	25	–56	100,0	100,0	25
FFAB Sverige Holding AB	559366-5051	Stockholm	1 602	2 618	–6 354	80,1	80,1	9 774
Summa								**10 049**

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231108

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 802 624	0
Tillkommande fordringar	106 830	3 802 624
Omklassificeringar	–1 628 274	0
Utgående anskaffningsvärden	**2 281 180**	**3 802 624**
Redovisat värde	**2 281 180**	**3 802 624**

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 500	29 167
Försäljningar	0	–16 667
Utgående anskaffningsvärde	**12 500**	**12 500**
Redovisat värde	**12 500**	**12 500**

Företagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Beateberg Holding AB	559288-5122	Stockholm	125	31	7	50,0	50,0	12
Summa								12

Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 036 376	0
Tillkommande fordringar	193 170	3 743 648
Omklassificeringar	–6 104 699	6 292 728
Utgående anskaffningsvärden	**4 124 847**	**10 036 376**
Redovisat värde	**4 124 847**	**10 036 376**

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Fastighetsinteckningar	9 849 061	0
Belånade fordringar	40 000 000	0
Summa ställda säkerheter	**54 849 061**	**5 000 000**
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	126 400 000	164 629 750

Aktierna i Fastighetsförädlarna Sverige Holding AB, Fastighetsförädlarna i Mälardalen nr 8 AB och Fastighetsförädlarna Hägersten AB har pantsatts.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240723109

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jacob Sandberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231110

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 2023. 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 2023 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 1–17 samt 28–30. 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.

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240823 13

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 2023 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

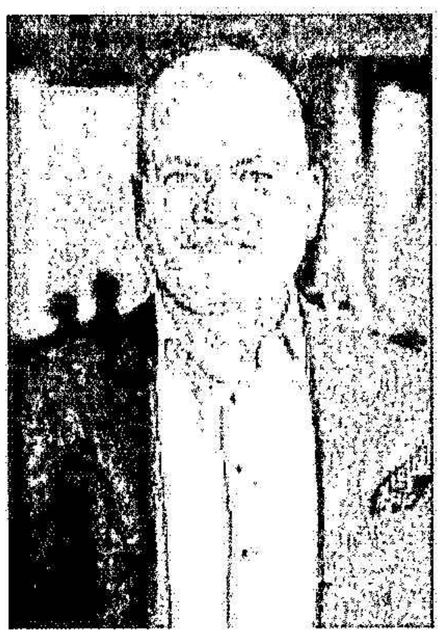
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231112

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.



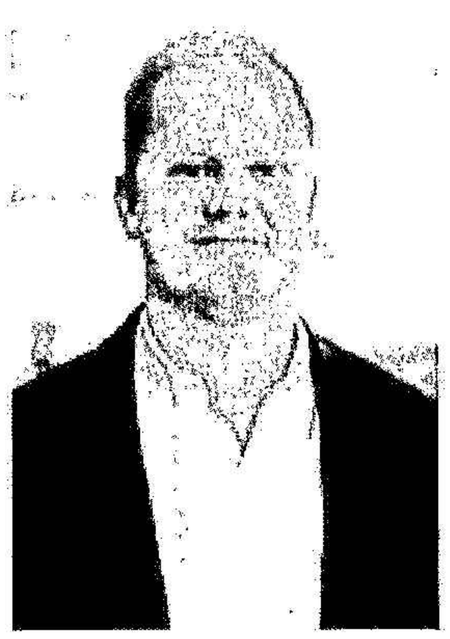
Lars Staffansson
Transaktionschef
lars@ff-ab.se
070 493 31 23

Lars ansvarar för våra fastighetstransaktioner. Han kommer närmast från en roll som Partner på Catella Corporate Finance och har gedigen erfarenhet av fastighetstransaktioner 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 09222115557518813424 Signerat JS, CL

20240607231113



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

Transaktion 09222115557518813424 Signerat JS, CL

2024060723114

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 09222115557518813424 Signerat JS, CL

Verifikat

Transaktion 09222115557518813424

Dokument

FFAB_AR_2023
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2024-05-30 15:28:51 CEST (+0200) av FFAB Ekonomi (FE)
Färdigställt 2024-05-30 23:18:36 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB SANDBERG"
Signerade 2024-05-30 18:07:00 CEST (+0200)

Christian Lamrin (CL)
Personnummer 19861217-0038
christian.lamrin@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Fredrik Lamrin"
Signerade 2024-05-30 23:18:36 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

20240607231115