

# ÅRSREDOVISNING

för

## FF Utveckling Sverige AB

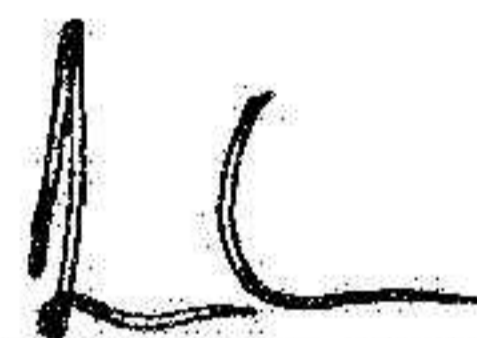
Org.nr. 559142-2125

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i FF Utveckling Sverige AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30



-----  
Daniel Andersson

**FF Utveckling Sverige AB**

Org.nr. 559142-2125

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsutveckling av skola och förskola inom ramen för samarbetet mellan Functional Facilities, Ur och Skur samt Boklok (Skanska), samt därmed förenlig verksamhet.

FF Utveckling Sverige AB, org.nr 559142-2125.

Företagets säte är i Stockholm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret som har haft påverkan på bolaget.

**Flerårsöversikten**

Beloppen i flerårsöversikten visas i TSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	33	81	572
Resultat efter finansiella poster	-1 362	-1 421	-2 242	-1 194
Soliditet (%)	0,40	0,29	0,27	1,13

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 421 156	-1 421 134	22
Erhållna aktieägartillskott		1 295 000		1 295 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-1 421 134	1 421 134	0
Årets resultat			-1 294 967	-1 294 967
Belopp vid årets utgång	50 000	1 295 022	-1 294 967	50 056
		<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		7 208 058		5 913 058

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 295 022
Årets resultat	-1 294 967
	<u>56</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>56</u>
	56

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**FF Utveckling Sverige AB**

Org.nr. 559142-2125

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	33 398
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		0	33 398
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-24 482	-38 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-37 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-24 482	-75 999
<b>Rörelseresultat</b>		-24 482	-42 601
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	344 875	367 656
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	4	-440 400	-25 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 242 271	-1 720 989
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 337 797	-1 378 533
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 362 279	-1 421 134
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		67 312	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		67 312	0
<b>Resultat före skatt</b>		-1 294 967	-1 421 134
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 294 967</b>	<b>-1 421 134</b>

2023071802764

**FF Utveckling Sverige AB**

Org.nr. 559142-2125

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

4

314 133

314 133

314 133

314 133

314 133

314 133

11 459 776

15 659 765

216 640

257 576

11 676 416

15 917 341

444 298

456 494

444 298

456 494

12 120 714

16 373 835

12 434 847

16 687 968

2023071802765

**FF Utveckling Sverige AB**

Org.nr. 559142-2125

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 295 022

1 421 156

Årets resultat

-1 294 967

-1 421 134

**Summa fritt eget kapital**

56

22

**Summa eget kapital**

50 056

50 022

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

438

2 013

Skulder till koncernföretag

12 364 453

16 614 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 900

21 500

**Summa kortfristiga skulder**

12 384 791

16 637 945

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 434 847

16 687 968

2023071802766

**FF Utveckling Sverige AB**

Org.nr. 559142-2125

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränteintäkter, koncernföretag	344 647	367 656
<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Räntekostnader, koncernföretag	-1 242 272	-1 720 989

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal /Kapitalandel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
	FF Gulsparven AB		50 033
	559148-6781	Stockholm	100%
	FF Väppeby Äng AB		264 100
	559202-5653	Stockholm	100%
			<u>314 133</u>
	FF Gulsparven AB		
	Ingående anskaffningsvärden		229 400
	Aktieägartillskott		0
	Utgående anskaffningsvärden		<u>229 400</u>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar		-179 367
	Årets nedskrivningar		0
	Utgående nedskrivningar		<u>-179 367</u>
	Redovisat värde vid årets slut		50 033
	FF Väppeby Äng AB		
	Ingående anskaffningsvärden		264 100
	Inköp		0
	Aktieägartillskott		440 400
	Utgående anskaffningsvärden		<u>704 500</u>
	Ingående nedskrivningar		0
	Årets nedskrivningar		-440 400
	Utgående nedskrivningar		<u>-440 400</u>
	Redovisat värde		264 100

## FF Utveckling Sverige AB

Org.nr. 559142-2125

### NOTER

#### Övriga noter

##### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

##### Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Actus Equity AB, org. nr 556588-0019, med säte i Stockholm, till 80% och av Sydfors Fastighets AB, org. nr 556734-8270 med säte i Stockholm, till 20%. Moderbolaget i koncernen och där koncernredovisning upprättas, är Ignoramus AB med org.nr 556754-9117 med säte i Stockholm.

##### Not 7 Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Datum enligt elektronisk underskrift.

Daniel Andersson  
Styrelseordförande

Tomas Sydfors  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FF Utveckling Sverige AB, org. nr 559142-2125

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FF Utveckling Sverige AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FF Utveckling Sverige 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.

### 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 Utveckling Sverige 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för FF Utveckling Sverige 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 ledamöter 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 Utveckling Sverige 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 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.

## 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 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 överträdelser 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.

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

202307180277

Certificate Of Completion

Envelope Id: 645F0FC71E334EA7A5C56E77D70AD666
Subject: Complete with DocuSign: FF Utveckling i Sverige AB
Source Envelope:
Document Pages: 9
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Martin Cederlöf
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
martin.cederlof@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/29/2023 4:35:22 PM

Holder: Martin Cederlöf
martin.cederlof@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Daniel Andersson
daniel.andersson@actusfastigheter.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Daniel Andersson
88C0F55B31E948E...

Timestamp

Sent: 6/29/2023 4:37:47 PM
Viewed: 6/29/2023 5:32:21 PM
Signed: 6/29/2023 5:32:26 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.234.166.40

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b440857e-0013-5519-a1ac-aba1b3bdd50f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 5:32:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 5:32:21 PM
ID: 03775630-a840-4647-9454-74e51c726eb9

Mattias Johansson
mattias.johansson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Mattias Johansson
9B0D15D33136421...

Sent: 6/29/2023 4:37:48 PM
Viewed: 6/30/2023 10:39:11 PM
Signed: 6/30/2023 10:39:45 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.216.0.160
Signed using mobile

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 98f3ce7e-c82b-5cbd-8e39-42e2e1d710af
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/30/2023 10:38:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023071802772

**Signer Events**

Tomas Sydfors  
tomas.sydfors@functionalfacilities.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Tomas Sydfors*  
3D8074C0BC094B7...

**Timestamp**

Sent: 6/29/2023 4:37:49 PM  
Viewed: 6/30/2023 11:53:06 AM  
Signed: 6/30/2023 11:53:21 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 91.128.210.63

**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: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: df24528d-861f-5015-9a73-156cd6db7200  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/30/2023 11:52:49 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/30/2023 11:51:36 AM  
ID: 430869ab-c21f-4d22-94e6-47bf69fd45ee

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Ann Sundin  
ann.sundin@servando.se

**COPIED**

Sent: 6/29/2023 4:37:49 PM  
Viewed: 6/30/2023 12:37:21 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted 6/29/2023 4:37:49 PM  
Certified Delivered Security Checked 6/30/2023 11:53:06 AM  
Signing Complete Security Checked 6/30/2023 11:53:21 AM  
Completed Security Checked 6/30/2023 10:39:45 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**