



2023
FB Bostad AB
ÅRS- OCH KONCERNREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sida 5
Resultaträkning	sida 16
Balansräkning	sida 18
Kassaflödesanalys	sida 21
Noter	sida 23
Underskrifter	sida 38

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

FB Bostad och dess dotterbolag (koncernen) utvecklar och bygger prisvärda och attraktiva bostäder i Sverige. Verksamheten består huvudsakligen i att identifiera, anskaffa och utveckla fastigheter, samt att utveckla, sälja och uppföra bostäder. Koncernens kunder är huvudsakligen slutkunder (privatpersoner) och bostadsrättsföreningar. De flesta projekt görs som bostadsrättsföreningar.

Koncernen jobbar enligt en utvecklingsprocess i fem steg för att säkerställa konkurrenskraft och kvalitet i utveckling och produktion.

Moderbolaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	126 931 827	30 129 157	11 137 140	37 827 975	64 710 552
Res. efter finansiella poster	3 253 897	31 910 444	22 026 924	8 540 455	-12 395 718
Balansomslutning	99 793 115	187 102 905	213 975 138	129 577 885	67 328 452
Soliditet (%)	62,78	35,13	33,82	35,73	29,72

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolag

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 856 144	10 062 719	11 570 586	5 160 638	7 522 078
Res. efter finansiella poster	3 378 114	29 035 765	19 408 748	2 223 063	-7 932 549
Balansomslutning	68 696 617	69 288 586	68 768 396	33 183 501	39 576 030
Soliditet (%)	82,83	84,00	61,40	68,76	51,30

*Definitioner av nyckeltal, se noter

INVESTERINGAR

Färdigställda projekt

Under året har FB Bostad färdigställt tre projekt:

- Etapp 1 av kv Stubingränd i Vimmerby. Det är koncernens tredje projekt i Vimmerby och består av 14 radhus. Inflyttning skedde sommaren 2023.
- Björnhovda Gård i Mörbylånga. 32 bostadsrättslägenheter i tvåvånings flerbostadshus. De första lägenheterna flyttades in under 2022 och de sista 16 flyttades in under våren 2023. Projektet genomfördes i samarbete med NCC Sverige AB.
- Sjösaviken i Nyköping. 14 Svanenmärkta radhus i Nyköping. Projektet genomfördes tillsammans med Larsson Ark. Inflyttning skedde i mars 2023.

I Bolighuset i Haninge har FB Bostad tillsammans med Turako byggt 47 lägenheter och en förskola i samma byggnad. Huset är Svanenmärkt och den gemensamma gården delas mellan förskolan och bostäderna. I Bolighuset finns även gemensamhetslokal och en gemensam takterrass.

Samtliga lägenheter är upplåtna och tillträdda.

Samtliga projekt färdigställdes inom överenskommen tidsplan.

Pågående projekt

Under året har produktion av första etappen i Tomtaklint i Trosa genomförts. Projektet är den del av ett större utvecklingsprojekt där marken för den första etappen har sålts till en extern part för genomförande. FB Bostad avser att genomföra kommande etapper.

BRF Slussen är ett mindre projekt där FB Bostad färdigställer en pågående produktion och kommer under 2024 att sälja lägenheter till slutkunder.

FB Bostad genomför projektet Kymmendö 4 tillsammans med Stockholms Stadsmission, vilket inte är en del av koncernens projekt. Kymmendö 4 är 41 hyreslägenheter och Sveriges första socialt hållbara hyreshus, där Stockholms Stadsmission bygger för dem som står långt från bostadsmarknaden. I Kymmendö 4 är FB Bostad byggprojektledare åt Stockholms Stadsmission.

Kommande projekt

Bolaget har en projektportfölj med kommande projekt på 1 052 lägenheter och ca 106 000 BTA bostadsyta.

MARKNAD

Marknaden för nyproducerade bostäder har under året varit fortsatt mycket utmanande. Den under året ökade låneräntan för föreningar och konsumenter har påverkat betalningsviljan och konsumenternas vilja och möjlighet att köpa bostäder långt innan färdigställande, samt drivit mot en lägre belåning av nya bostadsrättsföreningar.

FB Bostad arbetar hårt för att utveckla och bygga prisvärda och attraktiva bostäder. Det avspeglar sig i såväl val av projekt som i utformning och erbjudande till slutkund.

FB Bostad är övertygade om att det alltid finns ett behov av prisvärda bostäder, framför allt marknära bostäder till unga familjer och villaägare som vill byta bostad.



FB BOSTAD

Ägarförhållanden

FB Bostad AB ägs till lika delar av SannMatt AB och Henrik Lindblad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året byggstartat markarbeten för den första etappen av projektet Tomtaklint i Trosa.

Bolaget har färdigställt BRF Stubingränd i Vimmerby, BRF Björnhovda Gård i Mörbylånga och BRF Sjösaviken i Nyköping. Samtliga projekt är inflyttade och samtliga lägenheter är upplåtna.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Efter verksamhetsårets utgång har företaget arbetat med utveckling av kommande projekt med byggstartar 2024 och framåt.

Resultat

Koncernens resultat efter skatt för 2023 på 3,1 MSEK är ett bra resultat i utmanande tider. Den viktigaste bidragande orsaken är försäljningen av bostadsrätter i genomförda projekt.

FB Bostad har en portfölj med projekt och genomarbetade arbetsprocesser och kommer att kunna leverera bra och prisvärda bostäder under många år.



Brf Rimsjöhöjden i Nykvarn

HÅLLBARHET

Ekologiskt, socialt och ekonomiskt

Att arbeta hållbart är en självklarhet. Alla projekt som bolaget genomför miljömärks eller miljöcertifieras. Bolaget arbetar aktivt med social hållbarhet i alla projekt genom projektspecifika insatser, till exempel genom att erbjuda praktikplatser som lett till fast anställning. Bolaget jobbar även som projektledare för Stockholms Stadsmission, stödjer arbetet med unga i Råslätt i Jönköping och mycket mer. I alla projekt strävas efter ekonomisk hållbarhet genom prisvärda bostäder som fler har råd att köpa och bostadsrättsföreningar med sunda finanser.

Arbetsmiljö

FB Bostads målsättning och vision är att ingen ska skadas på koncernens byggarbetsplatser. På alla arbetsplatser tillämpas tydliga riktlinjer för arbetsmiljö. Arbetsmiljö och säkerhet är alltid en fråga på alla projekterings- och byggmöten, alla skador och incidenter samt all frånvarostatistik följs upp och utvärderas för att kunna förbättra arbetsmiljön. Om byggen genomförs helt utan arbetsskaderelaterad sjukfrånvaro så betalar FB Bostad ut en premie till bygget som ska komma de som arbetat på bygget till gagn.



AKTUELLA PROJEKT UNDER 2023

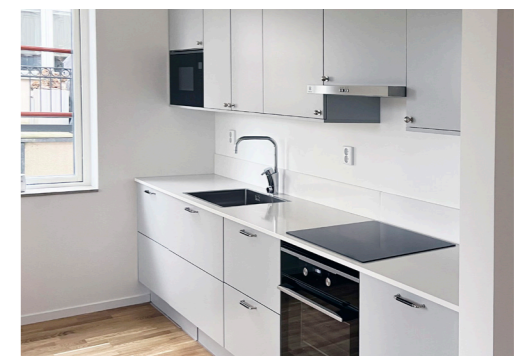
Brf Björnhovda Gård i Mörbylånga. 32 bostadsrätter. Inflyttning av etapp 2, Q2 2023.



Brf Sjösaviken i Nyköping. 14 radhus. Inflyttning Q1 2023.



Brf Slussen i Örebro. 4 bostadsrätter. Säljstart 2024.



Brf Stubingränd i Vimmerby. Etapp 1, 14 radhus. Inflyttning Q3 2023.



Kymmendö 4 i Farsta Strand. 41 hyresrätter i samarbete med Stockholms Stadsmission.



Brf Bolighuset i Vega/Haninge. 47 bostadsrätter. Inflyttning Q2 2023.



Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	58 742 541	6 890 433	65 732 974
Transaktioner mellan ägare			0	-1 099 385	-1 099 385
Erhållna aktieägartillskott i dotterbolag			0	950 000	950 000
Omföring			296 320	-296 320	0
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare			-4 000 000	0	-4 000 000
Återbetalning aktieägartillskott			-2 000 000	0	-2 000 000
Årets vinst			3 339 825	-275 972	3 063 853
Belopp vid årets utgång	100 000	0	56 378 686	6 168 756	62 647 442
			2023-12-31		2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			4 000 000		6 000 000

Förändringar i eget kapital, moderbolag

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	27 332 409	30 772 765	58 105 174
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			30 772 765	-30 772 765	0
Utdelning till aktieägare			-4 000 000		-4 000 000
Återbetalning aktieägartillskott			-2 000 000		-2 000 000
Årets vinst				4 701 714	4 701 714
Belopp vid årets utgång	100 000	0	52 105 174	4 701 714	56 806 888
			2023-12-31		2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			4 000 000		6 000 000

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	52 105 174
årets vinst	4 701 714
	<u>56 806 888</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	56 806 888
	<u>56 806 888</u>

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

Resultaträkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3	126 931 827	30 129 157	9 856 144	10 062 719
Aktiverat arbete för egen räkning		874 000	3 474 963	1 524 688	2 005 563
Övriga rörelseintäkter	4	2 044 466	380 535	1 606 437	251 511
		129 850 293	33 984 655	12 987 269	12 319 793
Rörelsens kostnader, m.m.					
Råvaror och förnödenheter		-120 199 380	-25 779 983	-5 907 545	-5 457 797
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 438 080	-7 710 955	-4 522 613	-4 084 781
Personalkostnader	7	-7 014 083	-7 584 418	-7 014 083	-7 584 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 229	-61 978	-56 794	-48 583
Andel i intresseföretags resultat i koncernen		-82 218	-109 555		
Resultat vid försäljning av dotterföretag		8 026 931	38 329 131		
		-127 777 059	-2 917 758	-17 501 035	-17 175 579
Rörelseresultat		2 073 234	31 066 897	-4 513 766	-4 855 786
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0	6 455 381	32 717 422
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	0	156	0	0
Ränteintäkter		1 470 949	1 006 574	377 078	824 948
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	1 134 949	571 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 286	-163 183	-945	-163
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	-74 583	-221 666
		1 180 663	843 547	7 891 880	33 891 551

Resultat efter finansiella poster

3 253 897 31 910 444 3 378 114 29 035 765

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

0 0 1 323 600 1 737 000

0 0 1 323 600 1 737 000

Resultat före skatt

3 253 897 31 910 444 4 701 714 30 772 765

Skatt på årets resultat

10

-190 044 -76 087 0 0

Årets resultat

3 063 853 31 834 357 4 701 714 30 772 765

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare

3 339 825 32 002 125

Innehav utan bestämmande inflytande

-275 972 -167 768

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	36 706 404	26 497 340	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	132 521	113 359	132 521	113 359
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	9 303 788	29 910 901	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 142 713	56 521 600	132 521	113 359
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	5 466 238	12 979 720
Fordringar hos koncernföretag	15	0	0	9 993 813	5 568 813
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	199 411	199 829	694 200	612 400
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	1 845 105	1 830 788	1 845 105	1 830 788
Andra långfristiga fordringar	18	370 000	370 000	370 000	370 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 414 516	2 400 617	18 369 356	21 361 721
Summa anläggningstillgångar		48 557 229	58 922 217	18 501 877	21 475 080
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Andelar i bostadsrättsföreningar		10 660 900	0	8 793 400	0
Pågående arbeten för annans räkning		13 204 447	74 493 214	8 424 017	8 655 339
Förskott till leverantörer		0	237 500	0	610 000
Summa varulager m.m.		23 865 347	74 730 714	17 217 417	9 265 339

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		451 298	3 264 146	433 906	1 595 806
Fordringar hos koncernföretag		0	0	14 769 545	4 560 185
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 663 943	2 337 573	7 663 943	2 337 573
Aktuell skattefordran		0	12 960	23 669	24 985
Övriga fordringar		1 612 238	19 782 941	112 180	15 193 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	685 217	1 864 083	2 383 992	1 902 641
Summa kortfristiga fordringar		10 412 696	27 261 703	25 387 235	25 614 648

Kassa och bank

Kassa och bank		16 957 843	26 188 271	7 590 088	12 933 519
Summa kassa och bank		16 957 843	26 188 271	7 590 088	12 933 519

Summa omsättningstillgångar

		51 235 886	128 180 688	50 194 740	47 813 506
SUMMA TILLGÅNGAR		99 793 115	187 102 905	68 696 617	69 288 586

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital, koncern

Aktiekapital		100 000	100 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		56 378 686	58 742 540		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		56 478 686	58 742 540		
Innehav utan bestämmande inflytande		6 168 756	6 890 433		
Summa eget kapital, koncern		62 647 442	65 732 973		

Eget kapital, moderföretag

Bundet eget kapital					
Aktiekapital	20			100 000	100 000
Summa bundet eget kapital				100 000	100 000

Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		52 105 174	27 332 409	
Årets resultat		4 701 714	30 772 765	
Summa fritt eget kapital		56 806 888	58 105 174	
Summa eget kapital, moderföretag		56 906 888	58 205 174	
Avsättningar				
Garantier	1 013 904	646 733	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 472	5 562	0	0
Summa avsättningar	1 016 376	652 295	0	0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut (byggnadskreditiv)	22 370 154	25 240 938	0	0
Leverantörsskulder	1 217 729	12 485 833	398 546	405 759
Skulder till koncernföretag	0	0	5 871 169	5 014 600
Aktuell skatteskuld	126 286	0	0	0
Övriga skulder	6 127 466	73 550 801	348 039	490 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 6 287 662	9 440 065	5 171 975	5 172 718
Summa kortfristiga skulder	36 129 297	120 717 637	11 789 729	11 083 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 793 115	187 102 905	68 696 617	69 288 586

Kassaflödesanalys

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	2 073 234	31 066 897	-4 513 766	-4 855 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22 -7 507 313	-41 988 999	56 794	-8 779 458
Erhållen ränta m.m.	1 470 949	1 006 574	1 512 027	1 395 958
Erlagd ränta	-290 286	-163 183	-75 528	-221 829
Betald inkomstskatt	-306 460	34 068	1 317	31 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 559 876	-10 044 643	-3 019 156	-12 429 608
Minskning (+) / ökning (-) av andelar/pågående arbete	65 174 797	-51 506 439	-7 952 078	-977 123
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar	1 125 348	-2 206 233	1 161 900	-402 655
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	-8 277 854	-7 928 138	5 528 695	18 024 814
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder	-11 126 760	-2 628 487	-7 214	-144 172
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-55 205 224	71 670 689	713 530	-15 312 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 869 569	-2 643 251	-3 574 323	-11 241 106
Investeringsverksamheten				
Förvärv av byggnader och mark	11 -8 270 362	-20 985 001	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	12 -75 956	0	-75 956	0
Förändring av pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	-4 876 954	-26 926 505	0	0
Förvärv av koncernföretag	14 -1 099 385	-34 126 593	-2 049 385	-11 601 720
Utdelning från koncernföretag	8 0	0	9 553 750	46 372
Försäljning av andelar i koncernföretag	14 1 142 828	64 876 775	0	32 879 450
Förvärv av andelar i intresseföretag	16 -81 800	-72 400	-81 800	-72 400

Uttag/utdelning från intresseföretag	9	0	2 750 156	0	2 750 000
Årets lämnade lån till intresseföretag	17	-14 317	-1 830 788	-14 317	-1 830 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 275 946	-16 314 356	2 907 292	22 170 914
Finansieringsverksamheten					
Årets nyemission i dotterbolag		0	2 000 100	0	0
Erhållna aktieägartillskott		950 000	0	0	0
Förändring byggnadskreditiv		21 965 087	37 948 812	0	0
Erhållna koncernbidrag		0	0	1 323 600	1 737 000
Amortering långfristiga lån		0	-2 000 000	0	-2 000 000
Utbetald utdelning		-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000
Återbetalt aktieägartillskott		-2 000 000	0	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 915 087	33 948 912	-4 676 400	-4 263 000
Förändring av likvida medel		-9 230 428	14 991 305	-5 343 431	6 666 808
Likvida medel vid årets början		26 188 271	11 196 966	12 933 519	6 266 711
Likvida medel vid årets slut		16 957 843	26 188 271	7 590 088	12 933 519

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Från och med år 2022 redovisas endast såsom Pågående nyanläggning de investeringar som görs på egna fastigheter. Investeringar i pågående projekt på annans fastighet redovisas såsom Pågående arbeten för annans räkning.

I övrigt är principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Pågående entreprenadavtal

Uppdrag på löpande räkning:

Entreprenadavtal på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Uppdrag till fast pris:

Entreprenadavtal till fast pris redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs, så kallade successiv vinstavräkning. När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget.

När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och maskiner	3-5

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning (byggnation) av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Leasetagare

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Innehav i Bostadsrättsföreningar

I FB Bostads koncern ingår de bolag och föreningar där FB Bostad har bestämmande inflytande. Bostadsrättsföreningar där mer än 60 % av lägenheterna är sålda med bindande avtal ingår inte i koncernen.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar har gjort vid upprättande av de finansiella rapporterna. Uppskattningar om framtiden har baserats sig på historisk erfarenhet och andra faktorer såsom förväntningar beträffande framtida händelser och utfall.

Värdering av fordringar:

Fordringarna värderas, vid bokslutstillfället, till anskaffningsvärde minskat med avdrag för konstaterade och befarande förluster. Bedömningarna av riskerna i fordringarna grundar sig på i tidigare erfarenheter och aktuella övrenskommelser med motparterna.

Värdering av pågående projekt:

Anskaffningsvärdet på projektet prövas vid varje bokslutstillfälle mot uppskattade och bedömda försäljningspriser. Företagsledningen bedömer att erforderliga eventuella nedskrivningar av anskaffningsvärdet har gjorts baserat på aktuell information och riskbedömning vid bokslutets upprättande.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	Moderbolaget	
	2023	2022
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	44 %	55 %
Andel av inköpen som avser koncernföretag	0 %	0 %

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	129 237	0	129 237	0
Kompensation för förskottsgarantförsäkring	1 283 050	0	1 283 050	0
Statliga bidrag	0	66 811	0	66 811
Övriga intäkter	632 179	313 724	194 150	184 700
	<u>2 044 466</u>	<u>380 535</u>	<u>1 606 437</u>	<u>251 511</u>

Not 5 Leasingavtal – Operationell leasing leasetagare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 507 365	1 299 723	1 507 169	1 299 723
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	1 969 916	1 740 582	1 897 160	1 740 582
Mellan 2 till 5 år	2 571 742	4 021 871	2 571 742	4 021 871
	<u>4 541 658</u>	<u>5 762 453</u>	<u>4 468 902</u>	<u>5 762 453</u>

Avtalen avser lokalhyror och två leasingbilar samt avgifter till bostadsrättsföreningar

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
WeAudit Sweden AB				
Revisionsuppdrag	237 725	203 751	136 300	91 251
	<u>237 725</u>	<u>203 751</u>	<u>136 300</u>	<u>91 251</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 7 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit	6	6	6	6
varav kvinnor	5	5	5	5
varav män	1	1	1	1

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	907 740	832 838	907 740	832 838
Pensionskostnader	311 808	270 615	311 808	270 615
	<u>1 219 548</u>	<u>1 103 453</u>	<u>1 219 548</u>	<u>1 103 453</u>
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	3 542 059	3 653 488	3 542 059	3 653 488
Pensionskostnader	282 733	318 502	282 733	318 502
	<u>3 824 792</u>	<u>3 971 990</u>	<u>3 824 792</u>	<u>3 971 990</u>

Sociala kostnader	1 600 674	1 627 453	1 600 674	1 627 453
Summa styrelse och övriga	6 645 014	6 702 896	6 645 014	6 702 896
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	2	2	2	2
varav kvinnor	0	0	0	0

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	0	0	16 018 248	46 372
Realisationsresultat	0	0	0	32 703 050
Nedskrivningar	0	0	-9 562 867	-32 000
	0	0	6 455 381	32 717 422

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	0	0	0	2 750 000
Realisationsresultat	0	156	0	0
Nedskrivningar	0	0	0	-2 750 000
	0	156	0	0

Not 10 Skatt på årets resultat

KONCERNEN	2023	2022
Aktuell skatt	-193 134	-70 525
Uppskjuten skatt	3 090	-5 562
	-190 044	-76 087
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	3 253 897	31 910 444
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-670 303	-6 573 551
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-4 800 775	-637 980
Ej skattepliktiga intäkter	3 351 060	7 741 867
Skattemässiga justeringar	-46 087	-42 297
Underskottsavdrag som nyttjas i år	2 197 088	209 106
I år uppkomna underskottsavdrag	-221 027	-773 232
Summa	-190 044	-76 087
MODERBOLAGET		
	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	4 701 714	30 772 765
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-968 553	-6 339 190
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3 206 728	-602 777
Ej skattepliktiga intäkter	2 014 374	6 763 273
Underskottsavdrag som nyttjas i år	2 160 907	178 694
Summa	0	0

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 510 776	14 697 606	0	0
Inköp	12 647 499	12 572 944	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 425 000	-9 185 973	0	0
Genom förvärv av koncernföretag	0	8 426 199	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 733 275	26 510 776	0	0
Ingående avskrivningar	-13 436	-4 597	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	4 556	0	0
Årets avskrivningar	-13 435	-13 395	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 871	-13 436	0	0
Utgående redovisat värde	36 706 404	26 497 340	0	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	229 595	229 595	229 595	229 595
Inköp	75 956	0	75 956	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 551	229 595	305 551	229 595
Ingående avskrivningar	-116 236	-67 653	-116 236	-67 653
Årets avskrivningar	-56 794	-48 583	-56 794	-48 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 030	-116 236	-173 030	-116 236
Utgående redovisat värde	132 521	113 359	132 521	113 359

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 910 901	166 479 697	0	8 288 216
Inköp/aktivering	4 876 954	26 926 505	0	0
Utrangeringar/nedskrivningar	0	0	0	-8 288 216
Vidarefaktureringar/försäljningar	-18 355 160	-127 685 941	0	0
Omklassificeringar	-7 128 907	-35 809 360	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 303 788	29 910 901	0	0
Utgående redovisat värde	9 303 788	29 910 901	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET		2023-12-31	2022-12-31
Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte andel %	värde	värde
FB Produktion AB	500	50 000	50 000
559022-1577	Göteborg 100,00%		
FB Larsson Invest 1 AB	50 000	288 170	288 170
559131-0981	Göteborg 90,10%		
FB Bostad Utveckling AB *)	250	1 975 000	1 025 000
559173-8629	Göteborg 50,00%		
FB Bostad Holding Björnhovda Gård AB	250	25 000	25 000
559282-8387	Göteborg 100,00%		
FB Bostad Holding Bolighuset AB	990	0	0
559250-1794	Göteborg 100,00%		
FB Bostad Holding A AB	50	50 000	50 000
559250-1687	Göteborg 100,00%		
FB Bostad Holding B AB	50	50 000	50 000
559250-1778	Göteborg 100,00%		
FB Bostad Holding Hovrättsnotarien AB	253	3 000 568	3 000 300
559318-1422	Göteborg 99,40%		
FB Holding Kolberga AB	1	2 500	5 466 250
556281-1979	Göteborg 0,00%		
FB Bostad Holding Rytтарängen AB	100	25 000	25 000
559354-3977	Göteborg 100,00%		
FB Utveckling Holding Stubingränd AB	100	0	3 000 000
55933-0408	Göteborg 100,00%		
		5 466 238	12 979 720

*) Bolaget har bestämmande inflytande genom rätt att utse majoritet av styrelsens ledamöter i dotterbolaget.

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	5 568 813	5 568 813
Tillkommande	0	0	4 425 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	9 993 813	5 568 813
Utgående redovisat värde	0	0	9 993 813	5 568 813

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

		2023-12-31		2022-12-31
KONCERNEN				
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
FB Turako Invest 1 AB		50 000	110 273	135 667
559131-0973	Göteborg	50,00 %		
Tibble Gård Utveckling AB		50	46 030	30 702
559150-0664	Göteborg	50,00 %		
FB Utveckling Norsesund AB		20 000	28 565	22 525
559227-0846	Göteborg	40,00 %		
Ilända Bostadsutveckling AB		100	14 543	10 936
559317-8063	Göteborg	40,00 %		
			199 411	199 830
MODERBOLAGET				
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
FB Turako Invest 1 AB		50 000	275 000	275 000
559131-0973	Göteborg	50,00 %		
Tibble Gård Utveckling AB		50	170 000	146 000
559150-0664	Göteborg	50,00 %		
FB Utveckling Norsesund AB		20 000	170 400	147 400
559227-0846	Göteborg	40,00 %		
Ilända Bostadsutveckling AB		100	78 800	44 000
559317-8063	Göteborg	40,00 %		
			694 200	612 400

Not 17 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 830 788	0	1 830 788	0
Tillkommande	14 317	1 830 788	14 317	1 830 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 845 105	1 830 788	1 845 105	1 830 788
Utgående redovisat värde	1 845 105	1 830 788	1 845 105	1 830 788

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärde	370 000	5 370 000
Omklassificeringar	0	-5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 000	370 000
Utgående redovisat värde	370 000	370 000
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	370 000	5 370 000
Omklassificeringar	0	-5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 000	370 000
Utgående redovisat värde	370 000	370 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	407 830	303 357	389 641	303 357
Förutbetald leasing	24 840	29 843	24 840	29 843
Förutbetald ränta	33 333	862 257	1 755 934	1 391 489
Övriga poster	219 214	668 626	213 577	177 952
	685 217	1 864 083	2 383 992	1 902 641

Not 20 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	100,00
	2023-12-31	2022-12-31
Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande		
A-aktier	500	500
B-aktier	500	500
	1 000	1 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	993 805	891 221	993 805	891 221
Upplupna sociala avgifter	312 253	280 022	312 253	280 022
Upplupna räntekostnader	12 801	440 185	33 333	20 000
Övriga poster	4 968 803	7 828 637	3 832 584	3 981 475
	6 287 662	9 440 065	5 171 975	5 172 718

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	70 229	43 279	56 794	48 583
Förändring i avsättningar	367 171	-760 927	0	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-8 026 931	-41 334 062	0	0
Fusionsresultat	0	0	0	-8 796 041
Resultatandelar i intressebolag	82 218	109 399	0	0
Övriga poster	0	-46 688	0	-32 000
	-7 507 313	-41 988 999	56 794	-8 779 458

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition
av bolagets vinst

Till årsstämmans
förfogande står:

balanserad vinst	52 105 174
årets vinst	4 701 714
	56 806 888

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	56 806 888
	56 806 888

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	42 500 000	0	0
Summa ställda säkerheter	11 500 000	42 500 000	0	0

Dotterföretaget Brf Slussen har pantsatt en revers gentemot dotterföretaget Brf Slussen 3 om 18,5 mkr till förmån för kreditinstitutet SPP.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande	0	42 553 000	0	49 485 000
	0	42 553 000	0	49 485 000
varav till förmån för koncernföretag	0	0	0	6 932 000

Koncernen har vid start av projekt förbundit sig att återköpa eventuellt osålda lägenheter. Per bokslutsdatum fanns 0 (17) osålda lägenheter. Vi bedömer att den totala risken väsentligt understiger den totala möjligheten.

Not 26 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Henrik Lindblad
Verkställande direktör

Johan Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats den

Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor



Engelbrektsgatan 26, 411 37 Göteborg
info@fbbostad.se, www.fbbostad.se

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende