

2024

# Års- och koncernredovisning



fb bostad.



Bif. Stubbingsgränd i Vimmerby.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	Sida
Resultaträkning	4
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	16
Underskrifter	18
	32

# Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

FB Bostad och dess dotterbolag (koncernen) utvecklar, bygger och säljer prisvärda och attraktiva bostäder i Sverige. Verksamheten består huvudsakligen i att identifiera, anskaffa och utveckla fastigheter, samt att utveckla, uppföra och sälja bostäder. Koncernens kunder är slutkunder (privatpersoner), bostadsrättsföreningar och investerare i hyresrätter. Bolaget utför även konsulttjänster inom fastighetsutveckling.

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

Moderbolaget har sitt säte i Göteborg.

### Flerårsjämförelse\*, koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 148 933	126 931 827	30 129 157	11 137 140	37 827 975
Res. efter finansiella poster	-13 646 073	3 253 897	31 910 444	22 026 924	8 540 455
Balansomslutning	79 309 977	99 793 115	187 102 905	213 975 138	129 577 885
Soliditet (%)	45,43	62,78	35,13	33,82	35,73

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Flerårsjämförelse\*, moderbolaget

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 659 241	9 856 144	10 062 719	11 570 586	5 160 638
Res. efter finansiella poster	-7 468 434	3 378 114	29 035 765	19 408 748	2 223 063
Balansomslutning	58 656 832	68 696 617	69 288 586	68 768 396	33 183 501
Soliditet (%)	79,23	82,83	84,00	61,40	68,76

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Investeringar

### Färdigställda projekt

Under året har FB Bostad färdigställt två projekt:

BRF Slussen i Örebro: ett mindre projekt där FB Bostad har färdigställt en pågående produktion och kommer under 2025 sälja lägenheter till slutkunder.

Kymmendö 4 i Stockholm. FB Bostad har färdigställt projektet Kymmendö 4 på uppdrag av Stockholms Stadsmission. Projektet består av 41 lägenheter som hyresrätter och är Sveriges första socialt hållbara hyreshus. Stockholms Stadsmission har låtit uppföra bostäderna för dem som står långt från en ordinarie bostadsmarknad. FB Bostad har varit byggprojektledare och ombud för projektet som färdigställdes enligt tidsplan och inom budget.



BRF Björnhovda Gärd i Färjestaden.

## Pågående projekt

FB Bostad har vid årets utgång inga pågående produktionsprojekt inom koncernen.

## Projekt för andra fastighetsägare

FB Bostad genomför projekt på uppdrag för andra fastighetsägare, bland annat projektet Tallungen i Sjöbo. Projektet är delat i två etapper, totalt 28 bostäder. FB Bostad är byggprojektledare och ombud. Försäljning av lägenheter pågår och inflyttning planeras till andra kvartalet 2025.

## Kommande projekt

Under året har FB Bostad utvecklats ett flertal projekt runt om i Sverige för att kunna sälja och bygga när marknadsförutsättningarna är gynnsamma.

Bolaget har en projektporfölj med kommande projekt på 1 044 lägenheter och ca 112 000 BTA bostadsyta.

## Marknad

Marknaden för nyproducerade bostäder är utmanande. Successionsmarknaden verkar ha återhämtat sig på en del orter, men för nyproduktion är marknaden fortsatt trög. Det finns på många orter ett överskott av färdigställda bostäder som håller nere priserna och efterfrågan. FB Bostad bedömer att det över tid finns ett behov av nyproducerade bostäder på många orter för att möta främst inflyttning i städer och omflyttning.

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

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. Förhoppningen är att bostadsproduktionen ska komma igång under 2025, men det kan ta längre tid. En omfattande omstrukturering av verksamheten gjordes under 2023 och slutfördes under 2024 vilket bland annat medförde att företagets verksamhet i Västerås utvecklades och kontoret stängdes. Tack vare omstruktureringen har bolaget en motståndskraft om återhämtningen av marknaden tar längre tid.

## FB Bostad

### Ägarförhållanden

FB Bostad AB ägs av Sanna Matt AB (45 %), Henrik Lindblad (45%) och E&A Development AB (10 %).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har FB Bostad genom en apportionmission köpt utestående aktier i koncernbolaget FB Bostad Utveckling AB. Bolagen kommer att fusioneras under 2025. I samband med transaktionen har den tidigare delägaren i FB Bostad Utveckling AB, E&A Development AB köpt nyemitterade aktier i FB Bostad AB.

### FÄRDIGSTÄLLANDE AV PROJEKT

Bolaget har under året färdigställt BRF Slussen i Örebro. Lägenheterna kommer att säljas under 2025.

### OMSÄTTNING

Omsättningen för 2024 har minskat jämfört med 2023 på grund av minskad upparbetning av genomförda projekt.

### NEDSKRIVNINGAR AV TILLGÅNGAR

FB Bostad har under året skrivit ner värdet på förstudier och ej genomförda projekt.

För två lägenheter som koncernen återköpt från BRF Stubbingränd i Vimmerby har en nedskrivning av värdet gjorts till marknadsvärde.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsårets utgång har företaget arbetat med utveckling av kommande projekt med byggstart 2025 och framåt.

Bolaget har initierat en fusion mellan FB Bostad AB och det helägda dotterbolaget FB Bostad Utveckling AB.

## Resultat

Koncernens resultat efter skatt för 2024 är negativt. Förlusten härrör huvudsakligen från nedskrivningar av tillgångar. FB Bostad har en portfölj med projekt och genomarbetade arbetsprocesser och kommer att kunna leverera bra och prisvärda bostäder under många år.

## Hållbarhetsupplysningar

Bolaget arbetar för att i alla projekt stärka den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten.

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. I flera projekt gör FB Bostad stora sociala insatser, bland annat i samarbete med Stockholms Stadsmission och tillsammans med Reningsborg i Göteborg.

I alla projekt strävas efter ekonomisk hållbarhet genom prisvärda bostäder som fler har råd att köpa och sunda bostadsrättsföreningar.

Ofta sammanfaller de olika aspekterna på hållbarhet. Teknisk och ekonomisk hållbarhet går hand i hand. Ekologisk och social hållbarhet sammanfaller i ett längre perspektiv.



## Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet är en hygienfaktor. För bostäder i två våningar, där vår kund är slutkonsument genom ägande eller bostadsrättsförening (till skillnad från hyresrätter), är vår bedömning att Svanen är mest lämplig som verktyg för att på ett kontrollerat och kvalitetssäkrat sätt säkerställa hållbarhet.

Utöver Svanenmärkning så väljer vi alltid att köpa så mycket material och tjänster så lokalt som är möjligt. Vi samarbetar där det är möjligt med lokala byggare och leverantörer för att minska transporterna till arbetsplatsen. Vår erfarenhet är att den som är lokalt närvarande är mer noga med kvaliteten på det som byggs, en win-win.

## Ekonomisk hållbarhet

FB Bostad är en långsiktig aktör med målsättning att under många år vara aktiv i att utveckla och bygga bostäder. Vi vet att i det långa loppet görs bäst affärer om de är hållbara för alla parter, därför arbetar vi alltid med ekonomisk hållbarhet. Våra bostadsrättsföreningar har en stabil ekonomi med klara och tydliga villkor för slutkunderna. Vi är tydliga i vår marknadsföring och tar ansvar. Vi levererar prisvärda bostäder som fler har råd att bo i.

## Social hållbarhet

Arbetet med lokala entreprenörer innebär att våra projekt skapar arbete på orten där vi bygger. I flera projekt har vi dessutom arbetat med att under byggtiden erbjuda praktikplatser för dem som står långt från arbetsmarknaden och vi vet att det har lett till flera fasta anställningar.

Vi arbetar även tillsammans med bland annat Stockholms Stadsmission för att skapa bostäder för dem som står långt från bostadsmarknaden. Vi tror att vi har möjlighet att vara en del i att skapa en bättre värld och att det är bra för oss och för samhället.

## Teknisk hållbarhet

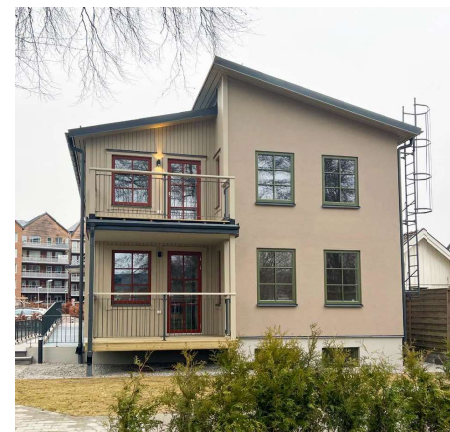
Våra hus håller över tid. Vi har många års erfarenhet av att bygga bostäder från både utvecklarens, projektörens, byggarens och förvaltarens perspektiv och har utvecklat arbetssätt och metoder som vi vet fungerar. Våra metoder utvärderas ständigt och vi följer våra hus under många år. Vi utvecklas ständigt för att kunna göra våra projekt och bostäder ännu bättre, men vi är samtidigt väl förankrade i en teknisk kompetens för lång teknisk hållbarhet.

## Arbetsmiljö

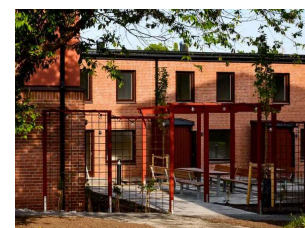
FB Bostads målsättning och vision är att ingen ska skadas på koncernens byggarbetsplatser. På alla arbetsplatser tillämpas tydliga riktlinjer för arbetsmiljö. Arbetsmiljö och säkerhet är alltid en fråga på alla projekterings- och byggmöten, alla skador och incidenter samt all frånvarostatistik följs 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 2024

Brf Slussen i Örebro



Kymmendö 4 i Stockholm



## Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillsjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	56 378 686	6 168 756	62 647 442
Nyemission	11 111	9 988 889	0	0	10 000 000
Transaktioner mellan ägare		0	-3 560 268	-6 439 732	-10 000 000
Omföring	0	0	-314 176	314 176	0
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-8 960 000	0	-8 960 000
Återbetalning aktieägartillskott		0	-4 000 000	0	-4 000 000
Årets vinst			-13 607 139	-43 200	-13 650 339
Belopp vid årets utgång	111 111	9 988 889	25 937 103	0	36 037 103

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	0	4 000 000

## 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	52 105 174	4 701 714	56 806 888
Nyemission	11 111		9 988 889		9 988 889
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare			-8 960 000	-4 701 714	-8 960 000
Återbetalning aktieägartillskott			-4 000 000		-4 000 000
Årets förlust				-7 468 434	-7 468 434
Belopp vid årets utgång	111 111	0	53 835 777	-7 468 434	46 367 343

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	0	4 000 000

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	43 846 889
fri överkursfond	9 988 889
årets vinst	-7 468 434
	<u>46 367 344</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	46 367 344
	<u>46 367 344</u>

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

## Resultaträkning

Not	Koncernen		Moderbolget		
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
<b>Rörelsens intäkter, m.m.</b>					
Nettoomsättning	3	4 148 933	126 931 827	4 659 241	9 856 144
Aktiverat arbete för egen räkning		664 774	874 000	724 775	1 524 688
Övriga rörelseintäkter	4	4 468 249	2 044 466	4 052 242	1 606 437
		9 281 956	129 850 293	9 436 258	12 987 269
<b>Rörelsens kostnader, m. m.</b>					
Råvaror och förnödenheter		-7 400 571	-120 199 380	-7 857 654	-5 907 545
Handelsvaror		-67 500	0	0	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-7 219 512	-8 438 080	-4 269 872	-4 522 613
Personalkostnader	7	-5 724 254	-7 014 083	-5 724 254	-7 014 083
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-446 289	-70 229	-41 028	-56 794
Övriga rörelsekostnader		-132 667	0	0	0
Andel i intresseföretags resultat i koncernen		-73 421	-82 218		
Resultat vid försäljning av dotterföretag		-1 201 190	8 026 931		
		-22 265 404	-127 777 059	-17 892 808	-17 501 035
<b>Rörelseresultat</b>		-12 983 448	2 073 234	-8 456 550	-4 513 766
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0	2 263	6 455 381
Ränteutäkter		69 213	1 470 949	49 815	377 078
Övriga ränteutäkter från koncernföretag		0	0	1 300 324	1 134 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 838	-290 286	-364 286	-945
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	0	-74 583
		-662 625	1 180 663	988 116	7 891 880
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-13 646 073	3 253 897	-7 468 434	3 378 114
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag		0	0	0	1 323 600
		0	0	0	1 323 600
<b>Resultat före skatt</b>		-13 646 073	3 253 897	-7 468 434	4 701 714
Skatt på årets resultat	9	-4 266	-190 044	0	0
<b>Årets resultat</b>		-13 650 339	3 063 853	-7 468 434	4 701 714
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-13 607 139	3 339 825		
Innehav utan bestämmande inflytande		-43 200	-275 972		

## Balansräkning

Not	Koncernen		Moderbolget		
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
	<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	10	36 301 143	36 706 404	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	91 493	132 521	91 493	132 521
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	11 486 957	9 303 788	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		47 879 593	46 142 713	91 493	132 521
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	13	0	0	12 848 738	5 466 238
Fordringar hos koncernföretag	14	0	0	10 093 813	9 993 813
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	171 990	199 411	740 200	694 200
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	1 911 749	1 845 105	1 911 749	1 845 105
Andra långfristiga fordringar	17	370 000	370 000	370 000	370 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		2 453 739	2 414 516	25 964 500	18 369 356
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		50 333 332	48 557 229	26 055 993	18 501 877
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Andelar i bostadsrättsföreningar		7 200 000	10 660 900	5 400 000	8 793 400
Pågående arbeten för annans räkning		9 973 808	13 204 447	6 623 945	8 424 017
<b>Summa varulager m.m.</b>		17 173 808	23 865 347	12 023 945	17 217 417
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		721 605	451 298	721 605	433 906
Fordringar hos koncernföretag		0	0	6 842 642	14 769 545
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		862 358	7 663 943	862 358	7 663 943
Aktuell skattefordran		0	0	14 455	23 669
Övriga fordringar		607 775	1 612 238	368 450	112 180
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	556 350	685 217	3 514 474	2 383 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 748 088	10 412 696	12 323 984	25 387 235

<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank	9 054 749	16 957 843	8 252 910	7 590 088
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 054 749</b>	<b>16 957 843</b>	<b>8 252 910</b>	<b>7 590 088</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28 976 645</b>	<b>51 235 886</b>	<b>32 600 839</b>	<b>50 194 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>79 309 977</b>	<b>99 793 115</b>	<b>58 656 832</b>	<b>68 696 617</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital, koncern**

Aktiekapital	111 111	100 000		
Övrigt tillskjutet kapital	9 988 889	0		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	25 937 102	56 378 686		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	36 037 102	56 478 686		
Innehav utan bestämmande inflytande	0	6 168 756		
<b>Summa eget kapital, koncern</b>	<b>36 037 102</b>	<b>62 647 442</b>		

**Eget kapital, moderföretag****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	19		111 111	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>			<b>111 111</b>	<b>100 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat			43 846 889	52 105 174
Fri överkursfond			9 988 889	0
Årets resultat			-7 468 434	4 701 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>			<b>46 367 344</b>	<b>56 806 888</b>

**Summa eget kapital, moderföretag**

46 478 455 56 906 888

**Avsättningar**

Garantier	609 829	1 013 904	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 472	2 472	0	0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>612 301</b>	<b>1 016 376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Långfristiga skulder**

20

Skulder till kreditinstitut	2 200 000	0	0	0
Övriga skulder	10 000 000	0	10 000 000	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>12 200 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut (byggnadskreditiv)	21 596 920	22 370 154	0	0
Leverantörsskulder	794 966	1 217 729	250 925	398 546
Skulder till koncernföretag	0	0	13 000	5 871 169
Aktuell skatteskuld	42 113	126 286	0	0
Övriga skulder	5 755 996	6 127 466	285 764	348 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 270 579	6 287 662	1 628 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 460 574</b>	<b>36 129 297</b>	<b>2 178 377</b>	<b>11 789 729</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

79 309 977 99 793 115 58 656 832 68 696 617

# Kassaflödesanalys

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-12 983 448	2 073 234	-8 456 550	-4 513 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	115 635	-7 507 313	68 949
Erhållna ränta m.m.	69 213	1 470 949	1 350 139	1 512 027
Erlagd ränta	-731 838	-290 286	-364 286	-75 528
Betalad inkomstskatt	-88 439	-306 460	9 214	1 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-13 618 877	-4 559 876	-7 392 534	-3 019 156

## Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	6 691 539	65 174 797	5 193 472	-7 952 078
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-270 307	1 125 348	142 263	1 161 900
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 019 088	-8 277 854	12 501 774	5 528 695
Minskning(-)/ökning(+ ) av leverantörsskulder	-422 764	-11 126 760	-147 621	-7 214
Minskning(-)/ökning(+ ) av kortfristiga skulder	-4 472 726	-55 205 224	-9 463 731	713 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-4 074 047	-12 869 569	833 623	-3 574 323

## Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	10	0	-8 270 362	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	0	-75 956	0	-75 956
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-2 183 169	-4 876 954	0	0
Förvärv av koncernföretag	13	0	-1 099 385	0	-2 049 385
Utdelning från koncernföretag	8	0	0	3 001 843	9 553 750
Försäljning av andelar i koncernföretag	13	0	1 142 828	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	14	0	0	-100 000	-4 425 000
Förvärv av andelar i intresseföretag	15	-46 000	-81 800	-46 000	-81 800
Årets lämnade lån till intresseföretag	16	-66 644	-14 317	-66 644	-14 317
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-2 295 813	-13 275 946	2 789 199	2 907 292

<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Erhållna akteägartillskott		0	950 000	0	0
Förändring byggnadskreditiv		0	21 965 087	0	0
Upptagna långfristiga lån		2 200 000	0	0	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-773 234	0	0	1 323 600
Utbetald utdelning		-2 960 000	-4 000 000	-2 960 000	-4 000 000
Återbetalt akteägartillskott		0	-2 000 000	0	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-1 533 234	16 915 087	-2 960 000	-4 676 400
<b>Förändring av likvida medel</b>		-7 903 094	-9 230 428	662 822	-5 343 431
Likvida medel vid årets början		16 957 843	26 188 271	7 590 088	12 933 519
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 054 749</b>	<b>16 957 843</b>	<b>8 252 910</b>	<b>7 590 088</b>

## 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 upplegits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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 fastpris 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 tillföra uppdraget.

När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befärade 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:

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

Låneutgifter: K3.25.6-z. ÅRL 5.25

Om låneutgifter aktiveras, ska upplysning om detta förhållande lämnas i not (not 1). Upplysning ska även lämnas om aktiverat belopp. K3-Skon aktiverar inte låneutgifter på anläggningstillgångar.

### 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 rätten hänför sig till tillverkningsperioden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassafödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befärade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

### 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.

Samliga 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 handlingar.

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 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 rösttalet 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 uppköpta 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag

Aktiemnehav 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 redocerat 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 förvärv av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsetts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den uträkning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den uträkning 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 överenskommelser med motparterna.

### Värdering av pågående projekt:

Anskaffningsvärdet på projektet provas 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	
	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	12%	44%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	0%	0%

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</b>				
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	129 237	0	129 237
Kompensation för försäkringsgarantiförsäkring	0	1 283 050	0	1 283 050
Hysesintäkter	610 265	0	397 757	0
Övriga intäkter	3 857 984	632 179	3 654 485	194 150
	4 468 249	2 044 466	4 052 242	1 606 437

## Not 5 Leasingavtal – Operationell leasing leasetagare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Under året har företags leasingavgifter uppgått till	1 862 875	1 507 365	1 862 875	1 507 169
Framtida minimileasingavgifter inkl lokalkyror för icke uppsägningbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	1 454 503	1 969 916	1 454 503	1 897 160
Mellan 2 till 5 år	1 969 916	2 571 742	2 844 475	2 571 742
	4 298 978	4 541 658	4 298 978	4 468 902

Avtalet avser lokalkyror och två leasingbilar samt avgifter till bostadsrättsföreningar

## Not 6 Ersättning till revisorer

WeAudit Sweden AB	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	271 938	237 725	169 500	136 300
	271 938	237 725	169 500	136 300

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

## Not 7 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit				
varav kvinnor	4	6	4	6
varav män	2	5	2	5
	2	1	2	1

### Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	920 795	907 740	920 795	907 740
Pensionskostnader	315 444	311 808	315 444	311 808
	1 236 239	1 219 548	1 236 239	1 219 548
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 582 350	3 542 059	2 582 350	3 542 059
Pensionskostnader	317 077	282 733	317 077	282 733
	2 899 427	3 824 792	2 899 427	3 824 792
Sociala kostnader	1 302 692	1 600 674	1 302 692	1 600 674
Summa styrelse och övriga	5 438 358	6 645 014	5 438 358	6 645 014

### Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	3	2	3	2
varav kvinnor	0	0	0	0



## Not 13 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2024-12-31		2023-12-31	
			Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde
FB Produktion AB 559022-1577	Göteborg	500 100,00%	50 000	50 000	50 000	50 000
FB Larsson Invest 1 AB 559131-0981	Göteborg	50 000 90,10%	698 170	698 170	288 170	288 170
FB Bostad Utveckling AB 559173-8629	Göteborg	500 100,00%	11 975 000	11 975 000	1 975 000	1 975 000
FB Bostad Holding Björnhovda Gård AB 559282-8387	Göteborg	0 0,00%	0	0	25 000	25 000
FB Bostad Holding A AB 559250-1687	Göteborg	50 100,00%	50 000	50 000	50 000	50 000
FB Bostad Holding B AB 559250-1778	Göteborg	50 100,00%	50 000	50 000	50 000	50 000
FB Bostad Holding Hovrättsnotarien AB 559318-1422	Göteborg	253 100,00%	568	568	568	568
FB Holding Kolberga AB 556281-1979	Göteborg	0 0,00%	0	0	2 500	2 500
FB Bostad Holding Ryttaängan AB 559354-3977	Göteborg	100 100,00%	25 000	25 000	25 000	25 000
FB Utveckling Holding Stubingränd AB 559333-0408	Göteborg	0 0,00%	0	0	3 000 000	3 000 000
			12 848 738	12 848 738	5 466 238	5 466 238

## Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen			Moderbolaget		
	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	9 993 813	5 568 813	5 568 813
Tillkommande	0	0	0	100 000	4 425 000	4 425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	10 093 813	9 993 813	9 993 813
Utgående redovisat värde	0	0	0	10 093 813	9 993 813	9 993 813

## Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2024-12-31		2023-12-31	
			Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde
FB Turako Invest 1 AB 559131-0973	Göteborg	50 000 50,00%	86 027	86 027	110 273	110 273
Tibble Gård Utveckling AB 559150-0664	Göteborg	50 50,00%	37 555	37 555	46 030	46 030
FB Utveckling Noisesund AB 559227-0846	Göteborg	20 000 40,00%	30 756	30 756	28 565	28 565
Ilända Bostadsutveckling AB 559317-8063	Göteborg	100 40,00%	17 652	17 652	14 543	14 543
			171 990	171 990	199 411	199 411
Moderbolaget			2024-12-31		2023-12-31	
Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde
FB Turako Invest 1 AB 559131-0973		Göteborg	50 000 50,00%	275 000	275 000	275 000
Tibble Gård Utveckling AB 559150-0664		Göteborg	50 50,00%	170 000	170 000	170 000
FB Utveckling Noisesund AB 559227-0846		Göteborg	20 000 40,00%	184 400	184 400	170 400
Ilända Bostadsutveckling AB 559317-8063		Göteborg	100 40,00%	110 800	110 800	78 800
				740 200	740 200	694 200

## Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 845 105	1 830 788	1 845 105	1 830 788
Tillkommande	66 644	14 317	66 644	14 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 911 749	1 845 105	1 911 749	1 845 105
Utgående redovisat värde	1 911 749	1 845 105	1 911 749	1 845 105

## Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	370 000	370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 000	370 000

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad hyra	176 877	407 830	151 114	389 641
Förutbetalad leasing	93 061	24 840	93 061	24 840
Uppluppen räntemiåkt	117 443	33 333	3 107 169	1 755 934
Övriga poster	168 969	219 214	163 130	213 577
	556 350	685 217	3 514 474	2 383 992

## Not 19 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	100	1 000,00
Fondemission	89 900	1,11
Nyemission	10 000	1,11
Antal/värde vid årets utgång	100 000	1,11
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>

Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande

A-aktier	100 000	50
B-aktier	0	50
	100 000	100

## Not 20 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	12 200 000	0	10 000 000	0

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	723 364	993 805	723 364	993 805
Upplupna sociala avgifter	227 281	312 253	227 281	312 253
Upplupna räntekostnader	523 570	12 801	363 889	33 333
Övriga poster	796 364	4 968 803	314 154	3 832 584
	2 270 579	6 287 662	1 628 688	5 171 975

## Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	446 289	70 229	41 028	56 794
Förändring i avsättningar	-404 075	367 171	0	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-8 026 931	0	0
Resultatandelar i intressebolag	73 421	82 218	0	0
Övriga poster	0	0	27 921	0
	115 635	-7 507 313	68 949	56 794

## Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förlägg till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	43 846 889
fri överkursfond	9 988 889
årets förlust	-7 468 434
	<u>46 367 344</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

	46 367 344
	<u>46 367 344</u>

## Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	11 500 000	0	0
Företagsinteckningar	2 000 000	2 000 000	0	0
Summa ställda säkerheter	16 000 000	13 500 000	0	0

Dotterföretaget BfI Slussen har pantsatt en revers gentemot dotterföretaget BfI Slussen 3 om 17,5 mkr (18,5 mkr) till förmån för Kreditinstitutet Sbp Kredit AB.

## Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Göteborg

Henrik Lindblad  
Verkställande direktör

Johan Björklund

Andreas Ask

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Johanna Gustafsson  
Auktoriserad revisor  
WeAudit Sweden AB

# fb bostad.

Hem att trivas i.

# Verifikation av digital signering

För transaktion 2f8f8f1d-9be1-44fb-89c8-3dd8e0ba4127

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2024 - FB Bostad AB via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2025-03-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-26**.

**Ask, Andreas Gunnar Hilding**

andreas@fbbostad.se



BankID returnerade  
personnamnet "Andreas Gunnar  
Hilding Ask"

**Signerat:** 2025-03-26

**Björklund, Lars Johan**

johan.bjorklund@sannmatt.com



BankID returnerade  
personnamnet "Lars Johan  
Björklund"

**Signerat:** 2025-03-25

**Lindblad, Henrik Malcolm**

henrik@fbbostad.se



BankID returnerade  
personnamnet "HENRIK  
LINDBLAD"

**Signerat:** 2025-03-25

**Gustafsson, Karin Johanna**

johanna.gustafsson@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "Karin Johanna  
Gustafsson"

**Signerat:** 2025-03-26

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.