

Styrelsen och verkställande direktören för
Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 12 juni 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala den 14 juni 2024


David Svensson

Styrelsen och verkställande direktören för
Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Framtidens Boende i Göteborg AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	5
Tilläggsupplysningar	6

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget är ett fastighetsbolag inom Studentbostäder i Norden AB (publ)-koncernen. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lindholmen 6:9. Rörelseresultatet uppgick till 4 115 tkr (3 520). Årets resultat uppgick till -562 tkr (953). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 60 318 tkr (60 318).

Framtidens Boende i Göteborg AB är dotterbolag till STUSAB AB, org nr 559163-0727, med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ) (org.nr. 556715-7929) med säte i Uppsala som även är moderföretag för hela koncernen.

Väsentliga händelser under året

Kriget i Ukraina har haft inverkan på omvärlden och oroliga finansmarknader kan påverka framtida lånefinansieringar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	10 778	10 763	10 712	10 598
Resultat efter finansiella poster	2 810	1 953	2 289	2 340
Balansomslutning	77 668	72 595	69 811	71 782
Soliditet (%)	2,23%	3,16%	1,92%	6,60%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-4 687
Aktieägartillskott	6 883
Årets resultat	-562
disponeras så att	1 634
i ny räkning överföres	1 634

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	10 778	10 721
Övriga rörelseintäkter		433	44
Summa rörelseintäkter		11 211	10 765
Fastighetskostnader	7	-5 838	-5 987
Avskrivningar & nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		-1 258	-1 258
Summa rörelsekostnader		-7 096	-7 245
Rörelseresultat		4 115	3 520
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	529	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 835	-1 841
Summa resultat från finansiella poster		-1 306	-1 568
Resultat efter finansiella poster		2 810	1 953
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-3 400	-1 000
Summa bokslutsdispositioner		-3 400	-1 000
Resultat före skatt		-590	953
Skatt på årets resultat	10	29	-
Årets resultat		-562	953
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-562	953
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-562	953

Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	53 947	55 205
Summa materiella anläggningstillgångar		53 947	55 205
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	20 691	1 700
Uppskjuten skattefordran	10	29	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 720	1 700
Summa anläggningstillgångar		74 667	56 905
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	18	27
Fordringar hos koncernföretag	13	567	10 295
Övriga fordringar		403	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 15	488	541
Summa kortfristiga fordringar		1 477	10 863
Kassa och bank	21	1 525	4 827
Summa omsättningstillgångar		3 001	15 690
SUMMA TILLGÅNGAR		77 668	72 595

Balansräkning

Tkr		31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-4 687	-5 640
Årets resultat		-562	953
Aktieägartillskott		6 883	6 883
Summa fritt eget kapital		1 634	2 196
Summa eget kapital		1 734	2 296
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till närstående	17	60 318	60 318
Övriga skulder		57	63
Summa långfristiga skulder		60 375	60 381
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		247	411
Skulder till koncernföretag	18	3 736	287
Övriga skulder		124	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	11 451	9 125
Summa kortfristiga skulder		15 558	9 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 668	72 595

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	1 243	1 343
Årets resultat		953	953
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	2 196	2 296
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	2 196	2 296
Årets resultat		-562	-562
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	1 634	1 734

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 810	1 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 258	1 258
Betald skatt		-	-512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		4 068	2 699
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-342	2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 192	2 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 918	5 163
Finansieringsverksamheten	20		
Amortering av låneskulder		-6	-18
Koncernintern inlåning		49	-1 101
Koncernintern utlåning		-9 263	-10 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 220	-11 279
Årets kassaflöde		-3 302	-6 116
Likvida medel i början av året		4 827	10 943
Likvida medel vid årets slut	21	1 525	4 827
Erhållen ränta		529	273
Erlagd ränta		-1 835	-1 841

Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

Not 1 Företagsinformation

Namn: Framtidens Boende i Göteborg AB, säte i Uppsala

Org nummer: 556882-7165

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB AB, org.nr. 559163-0727 med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr. 556715-7929 med säte i Uppsala, som också är moderföretag för hela koncernen. Bolaget har inga anställda.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org nr 556715-7929 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar.

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

Tkr	31 dec. 2023	dec. 2022
Hyresintäkter	10 778	10 721
Summa hyresintäkter	10 778	10 721

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

%	31 dec. 2023	dec. 2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	22%	20%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	-	-

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Drift	-5 215	-5 252
Reparation och underhåll	-622	-734
Summa fastighetskostnader	-5 838	-5 987

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Ränteintäkter, koncernföretag	526	273
Ränteintäkter, övrigt	3	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	529	273

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Räntekostnader, bank	-1 835	-1 835
Räntekostnader, övrigt	-	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 835	-1 841

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

Tkr	1 jan. 2023 – 1 jan. 2022 – 31	
	31 dec. 2023	dec. 2022
Redovisad skatt i resultaträkning		-
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	29	-
Summa redovisad skatt	29	-

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2023 – 1 jan. 2022 – 31	
	31 dec. 2023	dec. 2022
Resultat före skatt	-590	953
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	122	-196
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Utnyttjade av underskott som tidigare ej redovisats	29	299
Under året nyttjade underskott	9	-
Extra justering temporär skillnad skattemässigt restvärde		-135
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-155	-
Övriga skattemässiga justeringar	23	32
Summa redovisad skatt	29	-

Tkr	31 dec. 2023 31 dec. 2022	
	Redovisad skatt i balansräkning	
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	29	-
Summa redovisad skatt	29	-

Outnyttjade förlustavdrag uppgick 2023-12-31 till 140 tkr (185 tkr). Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2023. Bedömning har gjorts att underskotten kommer att nyttjas under en kommande femårsperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Tkr	31 dec. 2023 31 dec. 2022	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 906
Omklassificeringar	928	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 835	62 906
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 702	-6 443
Omklassificeringar	-928	-
Årets avskrivning	-1 258	-1 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 888	-7 702
Utgående redovisat värde	53 947	55 205
Varav mark	-	-

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde/verkligt värde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 138 000 tkr (154 000 tkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Newsec Advisory Sweden AB, vilket är ett väletablerad fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec. 2023		
Inflationsantagande, %			2,00%
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	5,10%	5,10%	5,10%
Kalkylränta, %	7,20%	7,20%	7,20%
Hyrer bostäder, kr/kvm	2 741	2 741	2 741
Långsiktig vakans bostäder, %	1,00%		

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Stusab AB	20 691	1 700
Summa	20 691	1 700

Not 13 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Övriga koncernmellanhavanden	567	10 295
Summa	567	10 295

Not 14 Kundfordringar

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kundfordringar	80	200
Reservering för förväntade kreditförluster	-61	-173
Summa	18	27

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	-	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	13	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	6	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	61	61	100%
Redovisat värde	80	61	77%

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	-	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	-	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	21	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	179	173	100%
Redovisat värde	200	173	87%

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda försäkringspremier	23	22
Förutbetalda fastighetskostnader	465	520
Summa	488	541

Not 16	Eget kapital			
	31 dec. 2023		31 dec. 2022	
Aktiekapital	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	1 000	1 000
			1 000	1 000

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisk till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninternas fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmätt (räntetäckningsgrad och belåningsgrad för Holding-koncernen samt soliditet för Studentbostäder i Norden-koncernen) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana kovenanter den 31 december 2023. Prövning av kovenanterna sker kvartalsvis.

Framtidens Boende i Göteborg AB

Org.nr 556882-7165

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets externa räntebärande lån.

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Ägarlån	60 318	60 318
Summa långfristiga skulder	60 318	60 318

Not 18 Skulder till koncernföretag

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Övriga koncernmellanhavanden	3 736	287
Summa	3 736	287

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	9 480	7 645
Upplupna fastighetskostnader	1 321	821
Förutbetalda hyresintäkter	650	659
Summa	11 451	9 125

Not 20 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

Tkr	1 jan. 2023	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster			31 dec. 2023
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, ägarlån	60 318	-	-	-	60 318
Ej Räntebärande externa skulder	63	-6	-	-	57
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder till koncernföretag	287	49	-	3 400	3 736
Summa	60 668	43	-	3 400	64 111

Not 21 Likvida medel

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden	1 525	4 827
Summa	1 525	4 827

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

Framtidens Boende i Göteborg AB
Org.nr 556882-7165

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med ett pågående krig i Europa, hög inflation och höga marknadsräntor påverkas kostnaderna framgent för bolaget.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Rebecka Eidenert
Ordförande, verkställande direktör

David Svensson
Styrelseledamot

Samira McHaiter
Styrelseledamot

Sebastian Schönström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 15:34

SENT BY OWNER:
SBS Ekonomi • 28.05.2024 15:20

DOCUMENT ID:
r1EL5IQNR

ENVELOPE ID:
S1g0MqI7NA-r1EL5IQNR

DOCUMENT NAME:
6207 Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

DEPEND	ACTION	TIME	METHOD	DETAILS
1. RASMUS KEDVALL Rasmus.Kedvall@se.ey.com	Approved Authenticated	29.05.2024 09:50 29.05.2024 09:49	Email High	IP: 82.99.43.129 Swedish BankID (SSN: 199602280050)
2. DAVID SVENSSON david.svensson@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.05.2024 10:05 29.05.2024 10:05	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/09/23) Swedish BankID (SSN: 198909232939)
3. REBECCA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.05.2024 11:30 29.05.2024 11:30	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/01/26) Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.05.2024 11:55 29.05.2024 11:54	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/03/19) Swedish BankID (SSN: 198303190386)
5. Lars Adam Sebastian Schönström sebastian.schonstrom@sbsstudent.se	Signed Authenticated	29.05.2024 12:15 29.05.2024 12:13	eID High	Swedish BankID (DOB: 1993/03/13) Swedish BankID (SSN: 199303135298)
6. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:34 29.05.2024 15:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) Swedish BankID (SSN: 198209040057)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Framtidens Boende i Göteborg AB, org.nr 556882-7165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Framtidens Boende i Göteborg AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Framtidens Boende i Göteborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Framtidens Boende i Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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. Risken 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Framtidens Boende i Göteborg AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Framtidens Boende i Göteborg AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

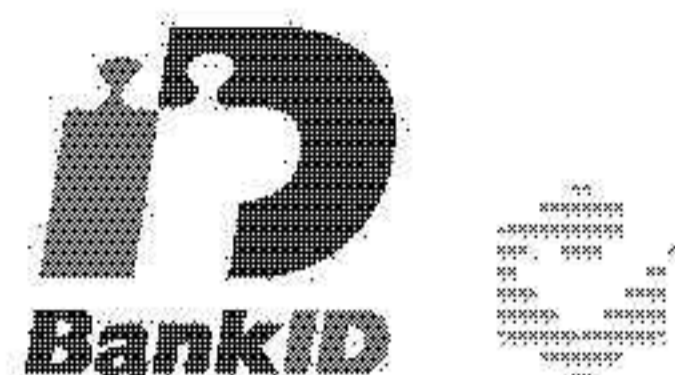
GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-29 16:43:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>