

# ÅRSREDOVISNING 2024

**HSB Gambrinus AB**

Organisationsnummer 556010-2500

Undertecknad VD i HSB Gambrinus AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2025-05-18

  
Märten Lindberg



**HSB – där möjligheterna bor**

# ÅRSREDOVISNING 2024

**HSB Gambrinus AB**

Organisationsnummer 556010-2500



**HSB – där möjligheterna bor**



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Förvaltningsberättelse	3-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Redovisnings- och värderingsprinciper	10-13
Noter	14-20
Underskrifter	21



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Gambrinus AB, med organisationsnummer 556010-2500, får härmed avlämna årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Styrelse

Elin Rydberg, Jönköping, ordförande  
Mikael Gunnarsson, Västervik, ledamot  
Anders Carming, Kalmar, suppleant  
Klara Gustavsson, Karlskrona, suppleant

### Verkställande direktör

Mårten Lindberg  
VD är anställd i HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening. Någon lön eller ersättning utgår inte i HSB Gambrinus AB.

### Revisor

Revisionsbolag är KPMG AB med huvudansvarig revisor Jacob Lindahl.

### Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 28 250 000 kr fördelat på 282 500 aktier.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening, organisationsnummer 726000-4044, säte Jönköping.

## Verksamheten

### Affärsidé

Bolaget skall långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter inom HSB Mellersta Götalands verksamhetsområde samt erbjuda våra medlemmar och kunder ett tryggt boende med hög kvalitet.

### Förvaltning

Fastighetsförvaltande bolag inom HSB Mellersta Götalands-koncernen äger och förvaltar 139 (143) st fastigheter varav 43 st i Jönköpings kommun, 83 st i Borås kommun, 6 st i Gislaveds kommun, 2 st i Värnamo kommun, 1 st i Falkenbergs kommun och 4 st i Halmstads kommun.

Förvaltningen omfattar totalt 2 663 (2 744) bostadslägenheter, 306 (313) lokaler samt 1 500 (1 545) garage och p-platser. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 192 905 (197 931) kvm.

### Riskhantering och kontroll

Koncernen har en finanspolicy som styrelsen årligen behandlar. Senaste revideringen av policyn skedde i december 2024. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelning och riskhanteringen i finansförvaltningen. Såväl finansierings-, likviditets-, ränte-, kredit-, förvaltarrisk som administrativ risk regleras i policyn, liksom tillåten löptid i skulder och placeringar. Styrelsen får varje tertial en skriftlig finansrapport med innehav och utveckling av de finansiella tillgångarna och skulderna.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Väsentliga händelser under året

### Fastighetsförsäljning

Under året har fem fastigheter i Borås sålts.

### Övrigt

Verksamhetsåret har präglats av flera betydelsefulla händelser. Året inlades men en hedersam utmärkelse inom kundnöjdhetsarbete. Bolaget tilldelades Hederskristallen för "framgångsrikt och målmedvetet arbete med kundnöjdhet".

De höga räntenivåerna från 2023 kvarstod under större delen av 2024, vilket tillsammans med kraftigt ökade driftskostnader har krävt omfattande besparingar. Framförallt har underhållsinsatserna begränsats, där endast mindre underhållsprojekt har genomförts.

För fastigheter som ägts hela året, har utförts underhålls- och reparationsarbeten för totalt 14 112 tkr (20 818 tkr). Bolaget har under räkenskapsåret dessutom tillgångsfört ombyggnadskostnader till ett värde av 31 844 tkr (59 755 tkr).

Årets resultat efter finansiella poster har minskat från 14 371 tkr år 2023 till 7 433 tkr år 2024.

## Förväntad framtida utveckling

### Resultatutveckling

Den framtida resultatutvecklingen bedöms vara positiv.

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande föreligger följande medel:

Balanserad vinst	211 899 707
Årets resultat	<u>6 463 718</u>
	218 363 425

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Att i ny räkning balanseras	218 363 425
-----------------------------	-------------

Gambrinus AB i sammandrag	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	149 298	143 049	135 660	132 291	130 819
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 433	14 371	8 457	11 310	9 638
Eget kapital, tkr	250 113	243 650	234 842	231 987	224 584
Balansomslutning, tkr	1 305 237	1 326 402	1 372 356	1 380 477	1 304 780
Medelantal anställda, årsarbetare	11	12	12	11	11

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr			
1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	149 298	143 049
Fastighetskostnader	2, 4	-89 510	-90 581
<b>Bruttoresultat</b>	5	<b>59 788</b>	<b>52 468</b>
Försäljningskostnader		-59	-380
Administrationskostnader	1, 2, 7	-22 053	-19 283
Övriga rörelseintäkter- och kostnader	6	-21 540	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 137</b>	<b>32 806</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 709	2 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-42 412	-20 458
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 433</b>	<b>14 371</b>
Bokslutsdispositioner	10	0	-1 465
Skatt på årets resultat	11	-970	-4 098
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 464</b>	<b>8 808</b>

ank=20250702-2025070338941



## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr			
31 december	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 24	915 191	948 680
Inventarier		7	11
Pågående ombyggnation		3 582	25 027
		<b>918 780</b>	<b>973 718</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	87 479	87 479
Fordringar koncernföretag		77 461	77 461
Andra långfristiga fordringar		0	0
Uppskjuten skattefordran	17	0	0
		<b>164 940</b>	<b>164 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 083 720</b>	<b>1 138 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 582	1 392
Fordringar hos koncernföretag		213 441	181 468
Övriga fordringar	14	1 302	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 295	1 931
		<b>218 620</b>	<b>184 910</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>2 896</b>	<b>2 834</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>221 517</b>	<b>187 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 305 237</b>	<b>1 326 402</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

31 december

Not

2024

2023

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

16

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

28 250

28 250

Bundna reserver / Reservfond

3 500

3 500

**31 750****31 750*****Fritt eget kapital***

Fria reserver

211 900

203 092

Årets resultat

6 464

8 808

**218 363****211 900****Summa eget kapital****250 113****243 650****Skulder*****Avsättningar***

Avsättning för uppskjuten skatt

17

56 548

55 688

**56 548****55 688*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

18,19

896 787

928 159

Skulder till moderbolag

18

0

0

Övriga skulder

1 752

1 817

**898 539****929 976*****Kortfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

18,19

12 971

12 971

Leverantörsskulder

5 255

6 883

Skulder till koncernföretag

59 711

62 295

Skatteskulder

1 902

546

Övriga skulder

530

579

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

19 668

13 816

**100 036****97 089****Summa skulder****1 055 123****1 082 752****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 305 237****1 326 402**

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	
				inkl. årets resultat	
Ingående balans	28 250	0	3 500	211 900	243 650
Årets resultat				6 464	6 464
Vid årets utgång	28 250	0	3 500	218 363	250 113

2023-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	
				inkl. årets resultat	
Ingående balans	28 250	0	3 500	203 092	234 842
Årets resultat				8 808	8 808
Vid årets utgång	28 250	0	3 500	211 900	243 650



## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 433	14 371
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avsättningar	0	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	21 040	0
Resultat vid försäljning av dotterbolag	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	45 002	21 469
Betald skatt	1 246	-1 929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>74 722</b>	<b>33 911</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	0	0
Förändringar av kortfristiga fordringar	-33 711	62 548
Förändringar av kortfristiga skulder	1 592	-1 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 604</b>	<b>94 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader, mark, inventarier	-11 105	-37 003
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 105</b>	<b>-37 003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Koncernbidrag	0	-1 465
Förändring av skulder till kreditinstitut	-31 437	-55 086
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 437</b>	<b>-56 551</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>62</b>	<b>1 061</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 834</b>	<b>1 773</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 896</b>	<b>2 834</b>

ank=20250702;2025070338945

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar exklusive fastigheter

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10 år

#### Avskrivningar av fastigheter

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	200 år
Värme/sanitet	60 år
El	50 år
Invändigt (ytskikt, vitvaror)	15 år
Fasad	60 år
Köksinredning	35 år
Yttertak	50 år
Ventilation/energi	30 år
Hissar	30 år
Fönster, dörrar	50 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år

#### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### Leasing - som leasegivare

##### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella anläggningstillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Bolagets derivatinstrument utgörs av ränteswappar för hedging av låneräntor.

#### Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde redovisas som finansiella skulder och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

**NOTER**

Belopp i tkr

**2024**

**2023**

**Not 1 Allmänna tilläggsupplysningar**

**Medelantalet anställda**

Antal årsarbetare	11,0	12,0
Varav män	6,0	6,0

**Könsfördelning företagsledning**

*Andel kvinnor i %*

Kvinnor i styrelse	1	5
Totalt i styrelse	3	9
Kvinnor i ledningsgrupp	4	0
Totalt i ledningsgrupp	9	0
Styrelse	33%	56%
Ledningsgrupp	0%	0%

**Löner, andra ersättningar  
och sociala kostnader**

*Löner och ersättningar*

Styrelse och VD	158	140
Övriga anställda	6 889	5 616
<b>Totalt</b>	<b>7 047</b>	<b>5 756</b>

*Sociala kostnader*

Styrelse	17	16
Övriga anställda	4 143	2 601
<b>Totalt</b>	<b>4 159</b>	<b>2 617</b>
-Varav pensionskostnader	1 440	596

**Arvodet till revisorer**

*KPMG AB*

- Revisionsuppdrag	124	140
<b>Totalt</b>	<b>124</b>	<b>140</b>

**Not 2 Avskrivning av materiella  
anläggningstillgångar**

Byggnader	-21 496	-20 116
Markanläggningar	-1 732	-1 348
Inventarier, verktyg	-4	-4
<b>Totalt</b>	<b>-23 232</b>	<b>-21 469</b>

**Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren**

Hysesförvaltning	149 298	143 049
<b>Totalt</b>	<b>149 298</b>	<b>143 049</b>

ank=20250702;2025070338950



**NOTER**

Belopp i tkr

	2024	2023
<b>Not 4 Fastighetskostnader och kostnad för sålda varor och tjänster</b>		
Fastighetskostnader	89 510	90 581
Totalt	89 510	90 581
<b>Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
Inköp	30 672	40 788
Försäljning	981	906
<b>Not 6 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övrigt	-500	0
Resultat vid försäljning av fastigheter	-21 040	0
Totalt	-21 540	0
<b>Not 7 Operationell leasing</b>		
<b>Leasingavtal där företaget är leasegivare</b>		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
-Inom ett år	35 490	35 366
-Mellan ett och fem år	8 573	4 850
- Senare än fem år	0	3 852
	44 063	44 068
 Varav till koncernföretag:		
-Inom ett år	0	0
-Mellan ett och fem år	0	0
- Senare än fem år	0	0
	0	0
 För hyreskontrakt till bostäder har framtida leaseavgifter beräknats som tre månadshyror, vilket speglar uppsägningstiden. För hyreskontrakt till lokaler har framtida leaseavgifter beräknats som kvarstående hyror under kontrakterad löptid.		
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	31 577	47
Ränteintäkter kortfristig fordran koncernföretag	2 132	1 976
Totalt	33 709	2 022

ank=20250702;2025070338951

**NOTER**

Belopp i tkr

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42 412	-19 629
Räntekostnader koncernföretag	0	-829
<b>Totalt</b>	<b>-42 412</b>	<b>-20 458</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

Lämnade koncernbidrag	0	-1 465
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>-1 465</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

Aktuell skatt	-109	-2 149
Uppskjuten skatt	-860	-1 949
<b>Totalt</b>	<b>-970</b>	<b>-4 098</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<u>Procent</u>		<u>Procent</u>	
Resultat före skatt		7 433		12 906
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 531	20,6%	-2 659
Andra icke avdragsgilla kostnader	50%	-3 708	11%	-1 396
avseende anläggningstillgångar	12%	-860	0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-23%	1 690	0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-46%	3 439	0%	-44
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>13%</b>	<b>-970</b>	<b>32%</b>	<b>-4 098</b>

**Not 12 Materiella anläggningstillgångar**

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärden	1 196 724	1 136 969
Om- och tillbyggnader	32 549	59 755
Årets avyttringar	-58 767	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 170 506</b>	<b>1 196 724</b>

Ingående avskrivningar	248 043	226 578
Årets avskrivningar	23 228	21 465
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>255 315</b>	<b>248 043</b>

Utgående planenligt restvärde	915 191	948 680
Varav byggnader	819 221	848 713
Varav mark	95 970	99 968

ank=20250702;2025070338952

**NOTER**

Belopp i tkr

**Not 12 forts.**

	2024	2023
Taxeringsvärde byggnader	1 134 230	1 189 433
Taxeringsvärde mark	478 789	508 449
<b>Totalt</b>	<b>1 613 019</b>	<b>1 697 882</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	2 156 500	2 238 500
Vid årets slut	2 275 600	2 156 500

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav på mellan 3,85-4,50%, beroende på geografiskt läge. Även 2024 har delar av beståndet externvärderats av oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Samtliga värderingar har dessutom utförts av intern värderare. De externa värderingarna ligger generellt högre jämfört med de interna värderingarna

**Inventarier och maskiner**

Ingående anskaffningsvärden	459	459
Årets nyanskaffningar	0	0
Årets avyttringar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>459</b>	<b>459</b>

Ingående avskrivningar	448	444
Årets avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	4	4
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>452</b>	<b>448</b>

Utgående planenligt restvärde	7	11
-------------------------------	---	----

**Pågående ombyggnation**

Ingående anskaffningsvärden	25 027	47 779
Årets investeringar	11 105	37 003
Överfört till byggnader	-32 549	-59 755
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 582</b>	<b>25 027</b>

ank=20250702;2025070338953

**NOTER**

Belopp i tkr

**Not 13 Finansiella anläggningstillgångar**

**Andelar i koncernföretag**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	87 479	87 479
Utgående anskaffningsvärden	87 479	87 479

**Specifikation av innehav vid**

årets slut:	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital andel	Nominellt värde	Bokfört värde
HSB Gambrinus i Borås AB	556724-1400	Jönköping	1 000	100%	100	49 968
HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB	556166-4177	Jönköping	1 000	100%	100	37 511
						87 479

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024	2023
Skattekonto	520	59
Övrigt	782	60
Totalt	1 302	119

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024	2023
Förutbetalda kostnader	2 295	1 931
Totalt	2 295	1 931

**Not 16 Disposition av vinst**

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 218 363 425 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	218 363 425
Summa	218 363 425

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	2024			2023		
	Redovisat värde	Skatte-mässigt värde	Temporär skillnad	Redovisat värde	Skatte-mässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Skilnad mellan redovisat och skattemässigt värde fastigheter	915 191	640 687	274 504	948 680	678 352	270 328

ank=20250702;2025070338954

**NOTER**

Belopp i tkr

**Not 17 forts.**

	2024			2023		
	Uppskjuten skatte- fordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skatte- fordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde fastigheter	0	-56 548	-56 548	0	-55 688	-55 688
Skattemässigt underskottsavdrag	0	0	0	0	0	0
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>0</b>	<b>-56 548</b>	<b>-56 548</b>	<b>0</b>	<b>-55 688</b>	<b>-55 688</b>
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld netto</b>	<b>0</b>	<b>-56 548</b>	<b>-56 548</b>	<b>0</b>	<b>-55 688</b>	<b>-55 688</b>

**Not 18 Långfristiga skulder**

**Skulder till kreditinstitut**

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	12 971	12 971
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	896 787	928 191
<b>Totalt</b>	<b>909 758</b>	<b>941 162</b>

**Skulder till moderföretag**

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Skulder till koncernföretag**

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	18 043	18 043
<b>Totalt</b>	<b>18 043</b>	<b>18 043</b>

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

**Not 19 Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	0	-2 850	0	-24 880

Ränteswappar uppgår till nominellt belopp 100 000 tkr (700 000 tkr)

ank=20250702:202507038955

**NOTER**

Belopp i tkr

	2024	2023
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalda hyror	11 300	10 543
Upplupna räntekostnader	3 027	428
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 271	1 279
Förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna kostnader, övriga	4 070	1 567
<b>Totalt</b>	19 668	13 816
<b>Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 114 476	1 173 126
<b>Summa ställda säkerheter</b>	1 114 476	1 173 126
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser Fastigo	112	110
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	112	110
<b>Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	33 709	2 022
<i>varav koncern</i>	2 132	1 976
Erlagd ränta	-42 412	-20 458
<i>varav koncern</i>	0	-829
<b>Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
<p>2025-02-03 fusionerades HSB Göta Ekonomisk Förening och HSB Sydost Ekonomisk Förening. I samband med detta upplöses HSB Sydost Ekonomisk Förening och absorberas i HSB Göta Ekonomisk Förening. Detta påverkar aktuellt bolag, då det ingår HSB Göta koncernen. Föreningen har i mars 2025 bytt namn från HSB Göta ekonomisk förening till HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening.</p>		

ank=20250702;2025070338956

## UNDERSKRIFTER

Jönköping det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mårten Lindberg  
VD

Elin Rydberg  
Ordf

Mikael Gunnarsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Jacob Lindahl  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544819291

## Dokument

**Årsredovisning Gambrinus 2024 SLUTLIG**  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2025-04-22 14:25:37 CEST (+0200) av Klara  
Gustavsson (KG)  
Färdigställt 2025-04-23 14:22:50 CEST (+0200)

## Initierare

**Klara Gustavsson (KG)**  
HSB Mellersta Götaland  
klara.gustavsson@hsb.se

## Signerare

**Mårten Lindberg (ML)**  
marten.lindberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MÅRTEN LINDBERG"  
Signerade 2025-04-23 08:37:23 CEST (+0200)

**Elin Rydberg (ER)**  
elin.rydberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN  
RYDBERG"  
Signerade 2025-04-23 10:17:45 CEST (+0200)

**Jacob Lindahl (JL)**  
jacob.lindahl@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jacob Oscar Peter Lindahl"  
Signerade 2025-04-23 14:22:50 CEST (+0200)

**Mikael Gunnarsson (MG)**  
mikael-gunnarsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL GUNNARSSON"  
Signerade 2025-04-23 08:29:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544819291

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Gambrinus Aktiebolag, org. nr 556010-2500

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Gambrinus Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Gambrinus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 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 HSB Gambrinus Aktiebolag enligt god revisionssed 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Gambrinus Aktiebolag för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Gambrinus Aktiebolag enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Jönköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jacob Lindahl

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."

**Jacob Oscar Peter Lindahl**

Undertecknare

Serienummer: f70ec4429b6b20[...]d1e65a42230c2

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-23 12:22:18 UTC



amk=20250702:2025070338962

Penneo dokumentnyckel: ZSIC7-3Y1FO-UBPEY-6IBWA-AGIC4-AYFK3

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.