

# ÅRSREDOVISNING

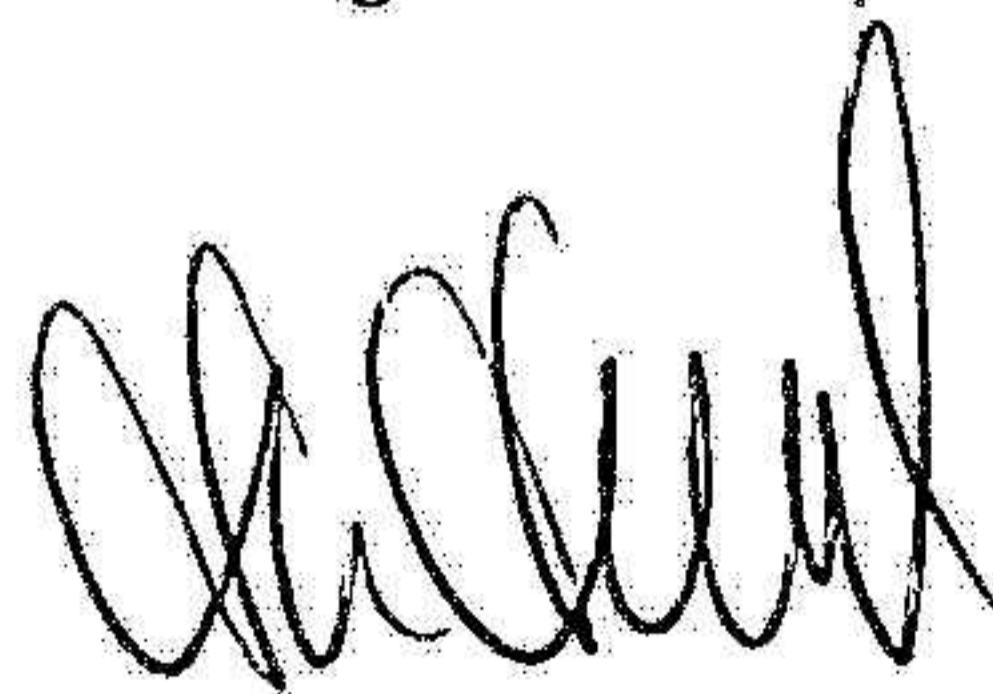
## 2022

### FASTIGHETS AB FRÖTUNALAND

Org.nr. 556432-1551

#### Fastställandeintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Frötunaland intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 17 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Leif Lindqvist  
Stockholm 17 juni 2023

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Frötunaland, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

Bolagets uppgift är att förvalta angelägenheterna för det delägda bolaget KB Björnö Mark.

### Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HB Fastigheter i Täby Roslagen, org.nr. 916634-2486.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett någon väsentlig händelse under räkenskapsåret som kräver upplysning.

### Resultat

Resultatet före skatt uppgår till 0 kr (föregående år 0 kr).

### Flerårsöversikt

Flerårsöversikt saknas då den inte tillför någon ytterligare information än vad som framgår av räkningarna och tillhörande noter.

### Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust på -772 kr överföres i ny räkning.

### Övrigt

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och upplysningar.

**Fastighets AB Frötunaland**

Org.nr. 556432-1551

c/o HSB Bostad AB

Box 8160

104 20 STOCKHOLM

Tel 010 - 442 02 00

## Resultaträkningar

<i>(kronor)</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		-	-
Kostnader för produktion		-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatter	<b>2</b>	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkningar

## Tillgångar

<i>(kronor)</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		99 227	99 227
		<b>99 227</b>	<b>99 227</b>
Kassa och bank		—	—
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>99 227</b>	<b>99 227</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>99 228</b>	<b>99 228</b>

## Balansräkningar

### Eget kapital och skulder

(kronor)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-772	-772
Årets resultat		—	—
		<b>-772</b>	<b>-772</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 228</b>	<b>99 228</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>99 228</b>	<b>99 228</b>

### Förändringar Eget kapital

	Aktie-	Balanserat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	-772	—	99 228
Omföring av fg. års resultat	—	—	—	0
Årets resultat	—	—	—	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>-772</b>	<b>0</b>	<b>99 228</b>

## Noter till årsredovisningen

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Koncernredovisning har inte upprättats med hänvisning till undantagsregeln i ÅRL 7 kap, §2.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Skatter

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. Skatt har beräknats med 20,6 %.

### Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Villamarken Exploatering i Stockholm AB (org. nr. 556928-0315) med säte i Stockholm.

**Not 1 - Löner och ersättningar**

Bolaget saknar anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

**Not 2 - Skatt**

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-	-
Aktuell skatt	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 - Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Nyanskaffningar	-	-
Försäljningar/likvidation	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Specifikation av innehav	Säte	Kap.andel	Ant. andelar	Bokf. värde
KB Björnö Mark, 916638-1419	Norrtälje	0,00 %	0 st	0
HB Fast. i Täby Roslagen, 916634-2486	Stockholm	0,01 %	0 st	1
				<b>1</b>

**Not 4 - Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Andelsägaransvar i handelsbolag	1 562 752	5 515 356
	<b>1 562 752</b>	<b>5 515 356</b>

Datum enligt signeringsverifikat

Linda Leppänen  
*Ordförande*

Lars Åkerling

Björn Olsson

Leif Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# Verifikat

Transaktion 09222115557491581394

## Dokument

2022 2001 Fastighets AB Frötunaland Årsredovisning  
221231  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2023-04-26 08:18:23 CEST (+0200) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2023-04-27 14:07:08 CEST (+0200)

## Initierare

Martin Hansson (MH)  
HSB Bostad  
martin.hansson@hsb.se  
+460766310700

## Signerande parter

Björn Olsson (BO)  
Personnummer 630616-0273  
Bjorn.Olsson@ikanobostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Karl Erik Olsson"  
Signerade 2023-04-26 13:56:19 CEST (+0200)

Lars Åkerling (LÅ)  
Personnummer 620507-0193  
lars.akerling@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ÅKERLING"  
Signerade 2023-04-26 12:29:50 CEST (+0200)

Leif Lindqvist (LL1)  
Personnummer 670919-1057  
Leif.Lindqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
LINDQVIST"  
Signerade 2023-04-26 14:38:47 CEST (+0200)

Fredrik Hävrén (FH)  
Personnummer 711024-0251  
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-04-27 14:07:08 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491581394

Linda Leppänen (LL2)  
Personnummer 730306-0243  
linda.leppanen@ikanobostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA TIITSO LEPPÄNEN"  
Signerade 2023-04-26 12:31:32 CEST (+0200)

## Godkännande parter

Emil Zöller (EZ)  
emil.zoller@se.ey.com  
Godkände 2023-04-26 11:49:07 CEST (+0200)

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>





Building a better  
working world

2023071035955

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FastighetsAB Frötunaland, org.nr 556432-1551

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FastighetsAB Frötunaland för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FastighetsAB Frötunalands finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FastighetsAB Frötunaland 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2023071055956

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av FastighetsAB Frötunaland för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FastighetsAB Frötunaland enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

Fredric Hävrén  
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."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-28 13:38:48 UTC



2023071035957

Penneo dokumentnyckel: CZIN5-TXOBF-6AJNA-ZJNA7-U05W6-VGF2D

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>

# ÅRSREDOVISNING 2022 HSB BOSTAD AB



HSB – där möjligheterna bor



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Bostad AB, org.nr. 556520–6165, får härmed avge redovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen för år 2022

### Verksamheten

HSB Bostads verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder. Verksamhetsområdet är Stockholms och Gotlands län. Bolagets säte är Stockholm. Bostäder produceras med upplåtelseformerna bostads-, ägande eller hyresrätt, där de flesta utvecklingsprojekten avser bostadsrätt som avyttras till av ägarna bildade bostadsrättsföreningar. Projektverksamheten omfattar idéarbete, förvärv, planarbete, projektering, produktion och försäljning.

### Koncernstruktur

I koncernen är bostadsproduktionen koncentrerad till HSB Bostad AB medan ägande och förvaltning av fastigheter är koncentrerad till helägda fastighets- och markbolag. Bolaget är hälftenägare i fyra verksamma joint ventures, Ekelund Pampas Exploatering AB, AB Nacka Exploatering, Villamarken Exploatering i Stockholm AB och Fastigheten Missionsskolan Holding AB.

### Ägare

HSB Bostad AB ägs av HSB Stockholm ek för (53,79% av aktierna), HSB Produktion AB (41,01%), HSB Södertörn ek för (5,20%). Under året har HSB Stockholm ek för och HSB Norra Stor-Stockholm ek för fusionerats varför HSB Stockholm ek för har ökat sitt innehav och är därmed ett moderbolag till HSB Bostad.

### Marknad och bostadsproduktion

Bostadsmarknaden har under året präglats av hög inflation, höjda räntor och sjunkande bostadspriser vilket haft en stor påverkan på möjligheten att byggstarta projekt. Det finns ett underliggande behov av bostäder i Stockholm och bolaget står väl positionerat för att långsiktigt klara fastlagda mål om att årligen byggstarta 500 lägenheter.

Antal sålda lägenheter uppgick under året till 112 (föregående år 350). Antalet byggstartade lägenheter uppgick till 217 (189).

### Exploateringsfastigheter

Bolaget har säkrat mark för 6 836 byggrätter (7 141) fördelade på i stort sett alla kommuner i länen, dessa avses i huvudsak att uppföras som bostadsrätter. Exploateringsfastigheterna behandlas som omsättnings-tillgångar i balansräkningen då de ej är avsedda för långsiktigt innehav.

Exploateringsfastigheternas bokförda värde uppgår till 2 450 Mkr (2 833 Mkr) per balansdagen. Övervärdet på dessa fastigheter uppgår till 800 Mkr (800 Mkr) enligt oberoende värderingsinstitut. Byggrätter som ännu inte tillträtts har ej tagits med i värderingen.

### Risker

Bolaget är exponerat för ett flertal risker. Att inventera och hantera riskerna är en viktig framgångsfaktor för bolaget. Bolaget har identifierat följande risker:

Den politiska risken/myndighetsrisken kan innebära negativa konsekvenser genom förändringar av lagar, regleringar, planfrågor och infrastruktur. HSB har lång erfarenhet som aktiv part inom bostadspolitik.

Med motpart/varumärkesrisk avses risk för att en säljare/köpare inte är seriös och inte agerar enligt kutym i branschen. Varumärkesrisken hanteras genom utförande av en övergripande legal säljarkontroll samt en desktopundersökning via internet och sociala medier.

För en hållbar markportfölj ska risker kopplade till klimatförändringar, klimatrisker, och påverkan på värdefulla naturvärden inklusive skyddsvärda arter identifieras.

Med hållbarhet/varumärkesrisk avses risk för att en framtida exploaterings och dess inverkan på platsen uppfattas negativ av allmänheten och medlemmar ur ett hållbarhetsperspektiv.

Varumärkesrisken hanteras genom utförande av en övergripande kartläggning och värdering av av klimatrisker, platsens förutsättningar och opinion.

Med utvecklingsrisk avses att omfattningen av projekt i idéfas och förstudie uppgår till sådana volymer att bolagets exploateringsfastighetsportfölj inte kan säkerställas på lång sikt eller att portföljen blir för stor så att den tär på bolagets likviditet. Risker hanteras genom att arbeta aktivt med projektportföljen.

Med planrisk menas risk för avvikelse från förväntad produktionsvolym, när byggstart kan ske och vad som kan byggas. Risker hanteras genom ett strukturerat och gott samarbete med kommunen och berörda parter inom verksamhetsområdet.

Med finansiell risk avses finansieringsrisk, likviditetsrisk och ränterisk. Regler finns framtagna om att finansiering ska vara ordnad inför förvärv av exploateringsfastighet och inför ett projekts byggstart. Bolaget är starkt beroende av att det finns en fungerande kreditmarknad både för finansiering av bolagets verksamhet och för finansiering av kundernas behov. Bolaget upprättar likviditetsplaner löpande och likviditeten bedöms som tillräcklig. Ränterisken hanteras genom definierade ränteriskenormer.

Den största risken uppstår då lägenheterna inte går att sälja och benämns försäljningsrisk. Försäljningsrisken hanteras genom regelbundna avstämningar i syfte att bedöma hur stor del av bolagets kapital som riskerar att bindas upp för inköp av lägenheter.

Att ett projekt inte kan genomföras till kalkylerade kostnader innebär en genomföranderisk, som kan indelas i exploateringsrisk avseende begränsningar i markens utnyttjande i form av avtal eller i form av markens fysiska förutsättningar, samt entreprenadrisk, som avser byggnadstekniska svårigheter.

## Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -83 802 tkr (89 627 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -221 627 tkr (-27 711 tkr).

## Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till förfogande stående vinstmedel 235 501 668 kr utdelas 15 025 378 kr och resterande del 220 476 290 kr överförs i ny räkning.

## Styrelsens yttrande

Med anledning av det förslag till beslut om vinstdelning som styrelsen för HSB Bostad AB föreslår vid bolagsstämma den 27 april 2023, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Beträffande väsentliga händelser hänvisas till vad som framgår av förvaltningsberättelsen, härutöver har inte några händelser inträffat som påverkar bolagets förmåga att lämna utdelning. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom branschen.

Vinstutdelningsförslaget påverkar inte bolagets förmåga att i rätt tid infria föreliggande och förutsedda betalningsförpliktelser. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan försätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna utdelningen.

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernverksamhetens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Övrigt

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och kommentarer.

För lagstadgad hållbarhetsrapport i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ hänvisas till bolagets moderbolag HSB Stockholm ek för, org.nr. 702000-9333.

## Fem år i sammandrag

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>RESULTRÄKNING (Mkr)</b>					
Nettoomsättning	1 133	736	890	1 486	1 726
Kostnader för produktion	-1 143	-587	-710	-1 277	-1 475
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-10</b>	<b>149</b>	<b>180</b>	<b>209</b>	<b>251</b>
Försäljnings- och adm.kostnader	-106	-99	-131	-137	-162
Resultat av fastighetsförsäljningar	46	56	44	0	6
Finansiella intäkter och kostnader	-13	-16	-21	-16	-10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-84</b>	<b>90</b>	<b>72</b>	<b>56</b>	<b>85</b>
Skatt	-8	-9	2	5	-1
<b>Årets resultat</b>	<b>-91</b>	<b>81</b>	<b>74</b>	<b>61</b>	<b>84</b>

<b>BALANSRÄKNING (Mkr)</b>					
Exploateringsfastigheter	2 450	2 833	2 729	2 756	2 942
Upparbetad ej fakturerad intäkt	121	138	361	461	328
Bostads- och äganderätter	21	91	753	714	422
Övriga tillgångar	291	274	250	191	351
Likvida medel	799	873	354	381	588
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 681</b>	<b>4 209</b>	<b>4 447</b>	<b>4 503</b>	<b>4 631</b>
Eget kapital	1 466	1 653	1 628	1 639	1 671
Avsättningar	690	646	641	673	722
Låneskulder	1 043	1 396	1 796	1 818	1 607
Leverantörsskulder	64	73	68	158	153
Övriga skulder	418	442	314	215	478
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 681</b>	<b>4 209</b>	<b>4 447</b>	<b>4 503</b>	<b>4 631</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS (Mkr)</b>					
Från löpande verksamhet	375	976	79	-325	-114
Från investeringsverksamhet	0	0	0	0	0
Från finansieringsverksamhet	-448	-456	-107	118	291
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-73</b>	<b>520</b>	<b>-28</b>	<b>-207</b>	<b>177</b>

<b>NYCKELTAL (%)</b>					
Nettomarginal	neg	12%	8%	4%	5%
Avkastning på eget kapital	neg	5%	5%	4%	5%
Soliditet	40%	39%	37%	36%	36%
Sålda bostäder i pågående produktion	46%	59%	52%	47%	54%

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>PERSONAL (st)</b>					
Antal anställda i medeltal	54	52	71	98	102
varav kvinnor	23	29	34	44	43
<b>BOSTADSPRODUKTION (st)</b>					
Byggstartade bostäder under året	217	189	77	236	122
Sålda bostäder under året	112	350	341	323	144
Bostäder produktion 31 dec	483	446	498	822	1 061
Återköpta bostäder 31 dec	5	16	106	121	97
Byggrättsportfölj 31 dec	6 836	7 141	7 575	8 528	8 062
varav villkorade förvärv (ej i BR)	1 948	2 007	1 984	2 289	2 628

*Se definitioner under noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.*

## Resultaträkning - koncernen

(tkr)	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	1	1 132 645	736 255
Kostnader för produktion		-1 143 264	-587 958
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-10 619</b>	<b>148 297</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-106 278	-99 424
Resultat från fastighetsförsäljningar		–	29 779
Övriga rörelseintäkter		451	1 237
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-116 446</b>	<b>79 889</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		45 827	25 946
Ränteintäkter		1 417	17
Räntekostnader		-14 600	-16 225
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-83 802</b>	<b>89 627</b>
Skatt	7	-7 638	-8 975
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 440</b>	<b>80 652</b>

## Balansräkning - koncernen

## Tillgångar

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Exploateringsfastigheter	8	2 449 954	2 833 316
Bostads- och äganderätter	9	20 830	91 149
		<b>2 470 784</b>	<b>2 924 465</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 588	14 089
Upparbetad ej fakturerad intäkt	10	120 717	137 744
Skattefordringar		2 955	1 719
Övriga fordringar		272 605	253 485
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	4 452	4 771
		<b>411 317</b>	<b>411 808</b>
Kassa och bank	12	799 208	872 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 681 309</b>	<b>4 208 851</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 681 309</b>	<b>4 208 851</b>

Balansräkning - koncernen  
Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	1 110 000	1 110 000
Övrigt tillskjutet kapital		99 997	99 997
Annat eget kapital inklusive årets resultat		256 237	442 644
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 466 234</b>	<b>1 652 641</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	203 651	183 164
Tilläggsköpeskillingar	15	486 160	462 360
<b>Summa avsättningar</b>		<b>689 811</b>	<b>645 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	12	1 042 849	1 395 849
Leverantörsskulder		64 167	73 156
Fakturerad ej upparbetad intäkt	16	–	19 371
Övriga skulder		282 001	236 929
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	17	136 247	185 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 525 264</b>	<b>1 910 686</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 681 309</b>	<b>4 208 851</b>

## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	442 644	1 652 641
Utdelning	–	–	-94 967	-94 967
Årets resultat	–	–	-91 440	-91 440
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 110 000</b>	<b>99 997</b>	<b>256 237</b>	<b>1 466 234</b>

## Kassaflödesanalys - koncernen

(tkr)	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-83 802	89 627
Just. för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Successiv vinst	-8 391	38 755
Förändringar i avsättningar	23 800	-11 648
Betald skatt	-234	-7 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-68 627</b>	<b>109 589</b>
Ökning/minskning expl.fastigheter	383 362	-103 861
Ökning/minskning varulager m.m.	70 319	662 101
Ökning/minskning fordringar	8 882	160 688
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-19 339	147 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374 597</b>	<b>975 591</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-353 000	-400 254
Utbetald utdelning	-94 967	-55 698
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-447 967</b>	<b>-455 952</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-73 370</b>	<b>519 639</b>
Likvida medel vid årets ingång	872 578	352 939
Likvida medel vid årets slut	799 208	872 578

## Resultaträkning - moderbolaget

(tkr)	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	1	887 912	1 065 666
Kostnader för produktion		-940 623	-1 043 015
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-52 711</b>	<b>22 651</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-105 530	-98 740
Övriga rörelseintäkter		451	1 237
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-157 790</b>	<b>-74 852</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		–	62 722
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-55 285	–
Ränteintäkter		20 357	8
Räntekostnader		-28 909	-15 589
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-221 627</b>	<b>-27 711</b>
Bokslutsdispositioner	18	37 526	5 383
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 101</b>	<b>-22 328</b>
Skatt	7	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>-184 101</b>	<b>-22 328</b>

## Balansräkning - moderbolaget

## Tillgångar

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	69 244	69 628
Andelar i joint venture företag	20	14 613	9 613
		<b>83 857</b>	<b>79 241</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 857</b>	<b>79 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Bostads- och äganderätter	9	20 830	91 149
Pågående arbeten	21	219 549	438 961
		<b>240 379</b>	<b>530 110</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		758	5 936
Fordringar hos koncernföretag		1 138 199	1 228 249
Skattefordringar		3 779	2 649
Övriga fordringar		881 023	935 023
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	4 315	4 294
		<b>2 028 074</b>	<b>2 176 151</b>
Kassa och bank	12	756 409	840 559
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 024 862</b>	<b>3 546 820</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 108 719</b>	<b>3 626 061</b>

Balansräkning - moderbolaget  
Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	1 110 000	1 110 000
Bundna reserver		99 997	99 997
		<b>1 209 997</b>	<b>1 209 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		419 603	536 898
Årets resultat		-184 101	-22 328
		<b>235 502</b>	<b>514 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 445 499</b>	<b>1 724 567</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Pågående arbeten	22	385 160	46 616
Leverantörsskulder		53 818	67 498
Skulder till koncernföretag		650 064	690 692
Övriga skulder		457 910	926 738
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	17	116 268	169 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 663 220</b>	<b>1 901 494</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 108 719</b>	<b>3 626 061</b>

## Förändring eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	536 898	-22 328	1 724 567
Omföring av fg. års resultat	—	—	-22 328	22 328	—
Utdelning	—	—	-94 967	—	-94 967
Årets resultat	—	—	—	-184 101	-184 101
Belopp vid årets utgång	1 110 000	99 997	419 603	-184 101	1 445 499

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

(tkr)	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-184 101	-22 328
Nedskrivning anläggningstillgångar	55 285	–
Anticiperad utdelning	–	-17 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-128 816</b>	<b>-40 283</b>
Ökning/minskning varulager m.m.	347 250	817 356
Ökning/minskning fordringar	130 122	140 158
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-295 794	-362 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 762</b>	<b>554 340</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-54 900	–
Nettoinvesteringar/ utdelning joint venture	-5 000	-1 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 900</b>	<b>-1 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Anticiperad utdelning	17 955	18 762
Utbetald utdelning	-94 967	-55 698
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-77 012</b>	<b>-36 936</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-84 150</b>	<b>515 904</b>
Likvida medel vid årets ingång	840 559	324 655
Likvida medel vid årets slut	756 409	840 559

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

(Belopp i tkr där ej annat anges)

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Härigenom ingår i koncernens egna kapital endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

### Joint ventures (konsortier)

Bolag och andra former av konsortier som bildats för att tillsammans med andra företag genomföra specifika entreprenadprojekt intages i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Detta innebär koncernens andel av respektive konsortiers andel av tillgångar, avsättningar och skulder, intäkter samt kostnader. I moderbolaget redovisas dessa andelar till anskaffningsvärdet.

### Entreprenaduppdrag

Entreprenadintäkter från fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning i koncernredovisningen och enligt färdigställandemetoden i moderbolaget. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

## Successiv vinstavräkning

Beräkningen av successiv vinstavräkning sker dels på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till hela entreprenaduppdraget och dels på basis av faktiskt antal upplåtelseavtal i förhållande till totalt antal lägenheter. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet. Försäljningen av mark och uppförandet av byggnaden sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person. HSB Bostad har inte något juridiskt inflytande över bostadsrättsföreningen. HSB Bostad bildar inte bostadsrättsföreningen, är inte medlem i bostadsrättsföreningen, sitter inte i bostadsrättsföreningens styrelse och har inte heller rätt att utse ledamöter till bostadsrättsföreningens styrelse.

Bostadsrättsföreningen är ett redskap för föreningens medlemmar för beställning, uppförande och förvaltning av fastigheten till gagn för bostadsrättshavarna. Bolaget ingår avtal om markförsäljning samt entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. HSB Bostad svarar gentemot den bostadsrättsföreningen för uppförandet av föreningens hus enligt ett totalentreprenadavtal som ingås mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad. Beslut om att ingå entreprenadavtalet tas av bostadsrättsföreningens styrelse och entreprenadavtalet undertecknas för bostadsrättsföreningens räkning av föreningens firmatecknare. Styrelsen utser även en styrelse ledamot till beställarombud i entreprenaden. Eventuella beslut om ändringar eller tillägg i entreprenaden tas av bostadsrättsföreningens styrelse såsom beställare. Även besiktningsman för slutbesiktning ska godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse. Ingen styrelseledamot i bostadsrättsföreningen representerar bolaget. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka utformningen av fastigheten som ska uppföras. Skulle ändringar göras som väsentligt påverkar de ekonomiska förhållandena ska ny obligatorisk ekonomisk plan upprättas. Avtalet ger bostadsrättsföreningen normala beställarrättigheter mot bolaget. Mäklare hanterar försäljningen av bostadsrätterna genom direkta avtal med bostadsrättsföreningen. De individuella bostadsköparna tecknar upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen bär hela värderisken i fastigheten. HSB Bostads relation till bostadsrättsföreningen baseras juridiskt i sin helhet på avtal mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad.

## Färdigställandemetoden

Projektets intäkter och kostnader redovisas i sin helhet först i den räkenskapsperiod då uppdraget är fullgjort. Fullgörande av ett entreprenaduppdrag är beroende av att slutavräkning skett, d.v.s. att arbetet genomförts och slutlig ekonomisk uppgörelse träffats med beställaren. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet.

## Redovisningsprincip för övriga intäkter/konsultintäkter

Intäkterna består av intäkter från konsulttjänster som redovisas i den period som de är hänförliga till.

## Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt. Exploateringsfastigheterna redovisas som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Värderingsprincip för äganderätter/andelar i brf

Bostads- och äganderätter utgörs av bostäder där HSB Bostad förbundit sig i avtal att förvärva eventuella osålda bostäder. Bostads- och äganderätter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Skatter

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. Årets skatt har beräknats med 20,6 procent. Uppskjuten skatt har beräknats med bedömd aktuell skattesats. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har ej påverkat bolaget i väsentlig utsträckning.

## Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de 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 finansiellt. Bolaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som en kostnad eller intäkt linjärt över leasingperioden.

## Avskrivningar

Planenliga avskrivningar bestäms med ledning av tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Avskrivningar på inventarier sker utifrån en bedömd livslängd på 3-5 år och avskrivning på aktiverade ombyggnadskostnader utifrån hyreskontraktets längd.

## Definitioner nyckeltal

- **Nettomarginal:** resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättning
- **Avkastning på eget kapital:** årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
- **Soliditet:** eget kapital i förhållande till balansomslutningen
- **Sålda bostäder i pågående produktion:** Med sålda lägenheter menas försäljning med förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

**Not 1 - Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostadsproduktion	1 130 925	735 991	886 192	1 065 402
Konsulttjänster	1 720	264	1 720	264
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 132 645</b>	<b>736 255</b>	<b>887 912</b>	<b>1 065 666</b>

Av koncernens intäkter har 35 procent (35 procent) redovisats enligt s.k. nollavräkning, d.v.s. projekten redovisas med en intäkt motsvarande upparbetad kostnad.

Av moderbolagets nettoomsättning är 1 082 tkr (252 tkr) koncernintern. Moderbolaget har inga koncerninterna inköp.

Redovisning av entreprenader enligt färdigställandemetoden

	Moderbolaget	
	2022	2021
Årets fakturering	705 928	905 001
Fakturerat ej resultatavräknat per 1/1	218 730	379 131
Fakturerat ej resultatavräknat per 31/12	-38 466	-218 730
<b>Summa</b>	<b>886 192</b>	<b>1 065 402</b>

**Not 2 - Medelantalet anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Totalt antal anställda	54	61	54	61
Varav kvinnor	43%	47%	43%	47%

Könsfördelning inom företagsledningen

*Andel kvinnor:*

Styrelse	13%	25%	13%	25%
HSB Bostads ledningsgrupp	40%	50%	40%	50%
HSB Bostads chefer med personalansvar	27%	30%	27%	30%

**Not 3 - Löner och ersättningar samt sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar	42 484	38 558	42 484	38 558
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	16 270	14 481	16 270	14 481
Pensionskostnader	11 550	9 360	11 550	9 360
<b>Summa</b>	<b>70 304</b>	<b>62 399</b>	<b>70 304</b>	<b>62 399</b>

Fördelning:

Styrelse och VD:s löner och ersättningar	2 334	2 174	2 334	2 174
Övriga anställdas löner och ersättningar	40 150	36 384	40 150	36 384
Styrelse och VD:s pensionskostnader	1 267	1 198	1 267	1 198

18 (29)



Övriga anställdas pensionskostnader	10 283	8 162	10 283	8 162
-------------------------------------	--------	-------	--------	-------



**Styrelse**

Inget arvode har utgått till styrelsens ledamöter.

**Verkställande direktör**

Till VD har utgått lön om 2 334 tkr (2 174 tkr). Pensionen för VD omfattas av KTP-planen. VD har rätt att vid fyllda 62 år gå i pension. För att möjliggöra detta görs ett tillägg motsvarande 20 procent av pensionsgrundad lön i traditionell pensionsförsäkring eller fond. Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Vid uppsägning från VD:s sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

**Övriga ledande befattningshavare**

Vid uppsägning av vice verkställande direktör (vice VD) från företagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång. Vid uppsägning från vice VD:s sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

**Sjukfrånvaro moderbolaget 2022**

<i>(timmar)</i>	<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>Tot. ord.</b>	<b>Andel</b>
Samtliga anställda	3 581	100 022	3,58%
varav långtidssjukfrånvaro	2351	100 022	2,35%
Kvinnor	1 496	42 978	3,48%
Män	1 700	57 045	2,98%
29 år och yngre	0	0	0,00%
30 – 49 år	1 267	57 612	2,20%
Äldre än 50 år	1 930	42 410	4,55%

**Sjukfrånvaro moderbolaget 2021**

<i>(timmar)</i>	<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>Tot. ord.</b>	<b>Andel</b>
Samtliga anställda	783	97 832	0,80%
varav långtidssjukfrånvaro	313	–	0,32%
Kvinnor	398	47 975	0,83%
Män	389	49 858	0,78%
29 år och yngre	0	420	0,00%
30 – 49 år	445	62 704	0,71%
Äldre än 50 år	340	34 708	0,98%

**Not 4 - Revisionsarvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	1 151	1 354	1 018	1 275
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	55	–	55	–
Andra uppdrag	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 206</b>	<b>1 354</b>	<b>1 073</b>	<b>1 275</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 5 - Operationella leasingavtal - leasetagare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	–	–	–	–
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	2 369	2 237	2 369	2 237
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	1 011	2 271	1 011	2 271
Ska betalas senare än 5 år	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>3 380</b>	<b>4 508</b>	<b>3 380</b>	<b>4 508</b>

Bolaget har under året inte ingått några väsentliga leasingavtal.

**Not 6 - Operationella leasingavtal - leasegivare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	3 402	2 498	–	–
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	16 816	13 739	–	–
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	–	413	–	–
Ska betalas senare än 5 år	–	149	–	–
<b>Summa</b>	<b>16 816</b>	<b>14 301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget har under året inte ingått några väsentliga leasingavtal.

**Not 7 - Skatt**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Uppskjuten skatt	-7 404	-1 830	–	–
Aktuell skatt	-234	-7 145	–	–
<b>Summa</b>	<b>-7 638</b>	<b>-8 975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

Redovisat resultat före skatt	-83 802	89 627	-184 101	-22 329
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	17 263	-18 463	37 925	4 600

**Skatteeffekt av**

Ej avdragsgill nedskrivning	-28 652	-735	-38 169	–
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-597	-4 088	-173	-112
Ej skattepliktiga intäkter	8	56	5	56
Skattefri utdelning	76	–	–	12 921
Kapitalvinst näringbetingade andelar	9 440	4 977	–	–
Utnyttjat underskottsavdrag	3 523	1 592	–	–
Värdering av underskottsavdrag	5 982	-1 297	-403	-28 330
Förändring förluster återköpta lägenheter	–	11 749	–	11 749
Ränteavdragsbegränsningsregeln	-5 033	-2 739	815	-884
Uttagsbeskattning vid omstrukturering	-9 552	–	–	–
Övriga justeringar	-96	-27	–	–
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-7 638</b>	<b>-8 975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 - Exploateringsfastigheter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Vid årets början	2 833 316	2 729 455	–	–
Nyanskaffningar/aktiverade kostnader	246 457	183 010	–	–
Aktiverad ränta	17 674	25 080	–	–
Nedskrivningar	-80 000	–	–	–
Omklassificeringar	-16 789	-8 524	–	–
Överfört till produktion	-533 170	-55 412	–	–
Försäljningar	-17 534	-40 293	–	–
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 449 954</b>	<b>2 833 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 - Bostads- och äganderätter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	91 149	753 250	91 149	753 250
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	20 830	1 791	20 830	1 791
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-91 149	-663 892	-91 149	-663 892
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 830</b>	<b>91 149</b>	<b>20 830</b>	<b>91 149</b>
<b>Antal lägenheter</b>				
Vid årets början	16	108	16	108
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	6	1	6	1
varav sålda men kvarstående i balansen	-1	-1	-1	-1
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-16	-92	-16	-92
<b>Vid årets slut</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>16</b>

**Not 10 - Upparbetad ej fakturerad intäkt**

	<b>Koncernen</b>	
	22-12-31	21-12-31
Upparbetade intäkter	1 269 253	892 571
Fakturerat belopp	-34 544	-2 740
Byggnadskreditiv	-1 113 992	-752 087
<b>Summa</b>	<b>120 717</b>	<b>137 744</b>

**Not 11 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	24	189	24	189
Förutbetalda försäkringspremier	758	535	751	535
Förutbetalda finansiella kostnader	765	2 065	681	1 700
Förutbetalda hyror	1 197	1 324	1 197	1 324
Upplupna ränteintäkter	1 092	–	1 092	–
Övriga förutbetalda kostnader	616	658	570	546
<b>Summa</b>	<b>4 452</b>	<b>4 771</b>	<b>4 315</b>	<b>4 294</b>

**Not 12 - Kassa och bank / Kortfristiga låneskulder**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Checkräkningskredit</b>				
Beviljad kredit	400 000	500 000	400 000	500 000
Outnyttjad del	-400 000	-500 000	-400 000	-500 000
<b>Kreditavtal</b>				
Beviljad kredit	1 042 849	1 845 349	–	650 000
Outnyttjad del	–	-449 500	–	-650 000
<b>Summa</b>	<b>1 042 849</b>	<b>1 395 849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 - Aktiekapital**

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal</b>	<b>Andel</b>
HSB Stockholm ek för	597 034 st	53,79 %
HSB Produktion AB	455 240 st	41,01 %
HSB Södertörn ek för	57 726 st	5,20 %
<b>Totalt</b>	<b>1 110 000 st</b>	<b>100,00 %</b>

50 000 aktier tillhör serie A (kvotvärde 1 000 kr), 1 059 993 aktier tillhör serie B1 (1 000 kr) och 7 aktier tillhör serie B2-B8 (1 000 kr). För serie B2-B8 föreligger särskilt vinstdelningsavtal.

**Not 14 - Uppskjuten skatteskuld**

	<b>Koncernen</b>	
	22-12-31	21-12-31
Aktiverad ränta	20 720	13 237
Avtalad uppskjuten skatt vid förvärv av exploateringsfastigheter	183 351	170 267
Övrig skatteskuld	-420	-340
<b>Summa</b>	<b>203 651</b>	<b>183 164</b>

**Not 15 - Tilläggsköpeskillingar**

Avsättningarna avser en beräkning av framtida tilläggsköpeskillingar på befintliga fastigheter.

**Not 16 - Fakturerad ej upparbetad intäkt**

	<b>Koncernen</b>	
	22-12-31	21-12-31
Fakturerat belopp	–	213 359
Byggnadskreditiv	–	56 650
Upparbetad intäkt	–	-250 638
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>19 371</b>

**Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Upplupen semester- och tidsskuld	6 728	6 757	6 728	6 757
Upplupna sociala avgifter	5 824	5 221	5 824	5 221
Upplupna räntor	11 218	8 460	6 508	4 074
Förinbetalda hyror	8 813	6 450	–	–
Reservation entreprenader	89 834	142 489	89 581	142 674
Övriga upplupna kostnader	13 830	16 004	7 628	11 224
<b>Summa</b>	<b>136 247</b>	<b>185 381</b>	<b>116 269</b>	<b>169 950</b>

**Not 18 - Bokslutsdispositioner**

	<b>Moderbolaget</b>	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	55 092	5 583
Lämnade koncernbidrag	-17 566	-200
<b>Summa</b>	<b>37 526</b>	<b>5 383</b>

## Not 19 - Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget		
	22-12-31	21-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	69 628	69 628	
Nedskrivningar	-384	-	
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>69 244</b>	<b>69 628</b>	
<b>Specifikation av innehav</b>	<b>Säte Kap.andel</b>	<b>Ant. andelar</b>	<b>Bokf. värde</b>
Beref Holding 1 AB, 559098-5783	Stockholm 100 %	500 st	50
Beref Holding 2 AB, 559098-5775	Stockholm 100 %	500 st	50
Beref Holding 3 AB, 559098-5924	Stockholm 100 %	500 st	50
Björnö Sågtorp Holding AB, 556745-8657	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Brotorpet Exploatering AB, 556746-2816	Stockholm 100 %	1 000 st	3 928
BÅM 1 Holding AB, 556746-1792	Stockholm 100 %	1 000 st	100
BÅM 3 Holding AB, 556746-1818	Stockholm 100 %	1 000 st	13 300
Daltyra Holding AB, 556794-9044	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Eldstegen Holding AB, 556702-8369	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Fastigheter i Björnö Holding AB, 556915-2563	Stockholm 100 %	500 st	50
HSB Bostadsholmen Holding AB, 556855-6483	Stockholm 100 %	500 st	50
HSB Framtidsbostäder Holding AB, 556968-9192	Stockholm 100 %	500 st	50
HSB Norrboda Holding AB, 556829-3087	Stockholm 100 %	1 000 st	1 100
HSB Ulvsunda Holding AB, 556820-9273	Stockholm 100 %	500 st	44 650
Illiaden 2 Holding AB, 556739-0751	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Liaden 4 Holding AB, 556828-8459	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Odyssen Theta Förvaltnings AB, 556730-5031	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Reserven Holding AB, 556748-9173	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Riar Holding AB, 556746-7526	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Ryssbergen Exploatering AB, 556871-6871	Stockholm 100 %	500 st	50
Songbird Holding AB, 556794-9069	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Sångfågeln Holding AB, 556746-3012	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Telefonparken Holding AB, 556996-4744	Stockholm 100 %	500 st	4 666
Ursbäcken Holding AB, 556743-3643	Stockholm 100 %	1 000 st	100
Åribban Holding AB, 559080-0412	Stockholm 100 %	500 st	50
			<b>69 244</b>

**Not 20 - Andelar i joint venture företag**

	<b>Moderbolaget</b>			
	22-12-31	21-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	9 613	8 113		
Aktieägartillskott	5 000	1 500		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>14 613</b>	<b>9 613</b>		
<b>Specifikation av innehav</b>	<b>Säte</b>	<b>Kap.andel</b>	<b>Ant. andelar</b>	<b>Bokf. värde</b>
Bromstenstaden Mark och Expl AB, 556763-1162	Stockholm	50 %	500 st	550
Fastigheten Missionsskolan Holding AB, 556997-8645	Stockholm	50 %	250 st	25
Ekelund Pampas Exploatering AB, 559262-0784	Stockholm	50 %	125 st	9 013
Villamarken Exploatering i Sthlm AB, 556928-0315	Stockholm	50 %	250 st	5 025
				<b>14 613</b>

**Not 21 - Pågående arbeten (fordran)**

	<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31
Upparbetade intäkter	617 549	1 193 788
Fakturerat belopp	–	-2 740
Byggnadskreditiv	-398 000	-752 087
<b>Summa</b>	<b>219 549</b>	<b>438 961</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.

**Not 22 - Pågående arbeten (skuld)**

	<b>Moderbolaget</b>	
	22-12-31	21-12-31
Fakturerat belopp	34 544	213 359
Byggnadskreditiv	715 992	56 650
Nedlagda kostnader	-365 376	-223 393
<b>Summa</b>	<b>385 160</b>	<b>46 616</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.

**Not 23 - Vinstdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till förfogande stående vinstmedel 235 501 668 kronor utdelas 15 025 378 kr och resterande del 220 476 290 kr överförs i ny räkning.

**Not 24 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fast.inteckningar ställda för kredit	1 094 474	1 270 474	–	–
Spärrade bankmedel	5 911	5 911	5 911	5 911
<b>Summa</b>	<b>1 100 385</b>	<b>1 276 385</b>	<b>5 911</b>	<b>5 911</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Ansvar till förmån för joint ventures	–	–	–	–
Borgens- och garantiförbindelser	753 835	1 203 824	2 086 835	3 104 324
<b>Summa</b>	<b>753 835</b>	<b>1 203 824</b>	<b>2 086 835</b>	<b>3 104 324</b>

Koncernen och moderbolaget har dessutom åtagande att förvärva bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställandet av Bostadsrättsföreningens hus, varigenom betalning av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådan bostadsrätt garanteras.

**Not 25 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det har inte skett någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång som kräver upplysning.

HSB BOSTAD AB  
Stockholm den 17 april 2023



Anders Svensson  
*Ordförande*



Henning Hansen



Marcus Jansson



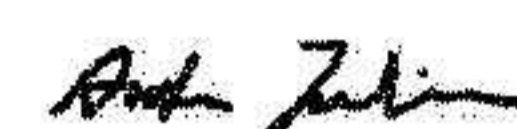
Birgitta Strimbold



Jimmy Bergman



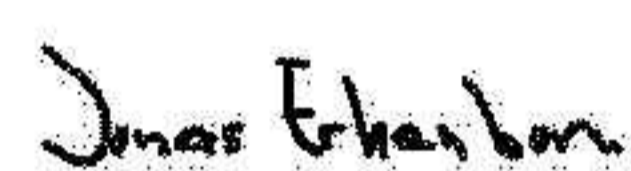
Lars-Åke Henriksson



Anders Joachimsson



Henrik Zäther



Jonas Erkenborn  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# Verifikat

Transaktion 09222115557490777187

## Dokument


2022 1000 HSB Bostad AB Årsredovisning 221231 (För underskrift)  
Huvuddokument  
29 sidor  
Startades 2023-04-13 14:17:24 CEST (+0200) av Martin Hansson (MH)  
Färdigställt 2023-04-20 13:56:17 CEST (+0200)

## Initierare

Martin Hansson (MH)  
HSB Bostad  
martin.hansson@hsb.se  
+460766310700

## Signerande parter

Anders Svensson (AS)  
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS SVENSSON"  
Personnummer 620726-0032  
Anders.Svensson@hsb.se  
  
Signerade 2023-04-17 14:05:43 CEST (+0200)

Henning Hansen (HH)  
Identifierad med svenskt BankID som "HENNING TAUBE HANSEN"  
Personnummer 810313-8775  
Henning.Hansen@hsb.se  
  
Signerade 2023-04-18 09:06:04 CEST (+0200)

Lars-Åke Henriksson (LH)  
Identifierad med svenskt BankID som "LARS-ÅKE HENRIKSSON"  
Personnummer 560822-0017  
larsaakehenriksson@gmail.com  
  
Signerade 2023-04-16 21:27:21 CEST (+0200)

Marcus Jansson (MJ)  
Identifierad med svenskt BankID som "Marcus Johan Enar Jansson"  
Personnummer 810407-0712  
Marcus.Jansson@hsb.se  
  
Signerade 2023-04-13 16:03:35 CEST (+0200)

Anders Joachimsson (AJ)  
Identifierad med svenskt BankID som "Anders Joachimsson"  
Personnummer 651204-1010  
Anders.Joachimsson@hsb.se  
  
Signerade 2023-04-13 14:18:49 CEST (+0200)

Birgitta Strimbold (BS)  
Identifierad med svenskt BankID som "BIRGITTA MARIA JOH STRIMBOLD"  
Personnummer 690201-0443  
Birgitta.Strimbold@hsb.se  
  
Signerade 2023-04-13 15:12:20 CEST (+0200)



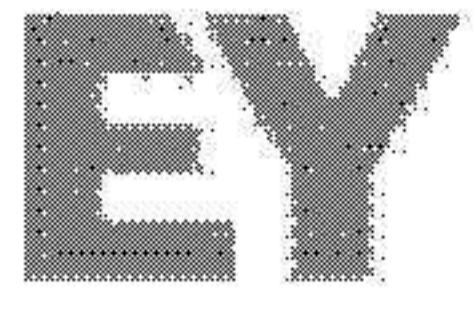
# Verifikat

Transaktion 09222115557490777187

<p>Henrik Zäther (HZ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Henrik Birger Zäther"</i> Personnummer 651027-2450 Henrik.Zather@hsb.se</p> <p></p> <p>Signerade 2023-04-13 14:37:12 CEST (+0200)</p>	<p>Jonas Erkenborn (JE) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Jonas Mikael Erkenborn"</i> Personnummer 631003-1353 Jonas.Erkenborn@hsb.se</p> <p></p> <p>Signerade 2023-04-13 14:35:57 CEST (+0200)</p>
<p>Fredric Hävrén (FH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Fredric Hävrén"</i> Personnummer 711024-0251 fredric.havren@se.ey.com</p> <p></p> <p>Signerade 2023-04-20 13:56:17 CEST (+0200)</p>	<p>Jimmy Bergeman (JB) <i>Identifierad med svenskt BankID som "JIMMY HANS BERGMAN"</i> Personnummer 820306-4053 Jimmy.Bergeman@hsb.se</p> <p></p> <p>Signerade 2023-04-13 14:55:01 CEST (+0200)</p>

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>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB bostad AB, org.nr 556520-6165

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Bostad AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Bostad AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår i vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-20 11:45:08 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>