

# ÅRSREDOVISNING

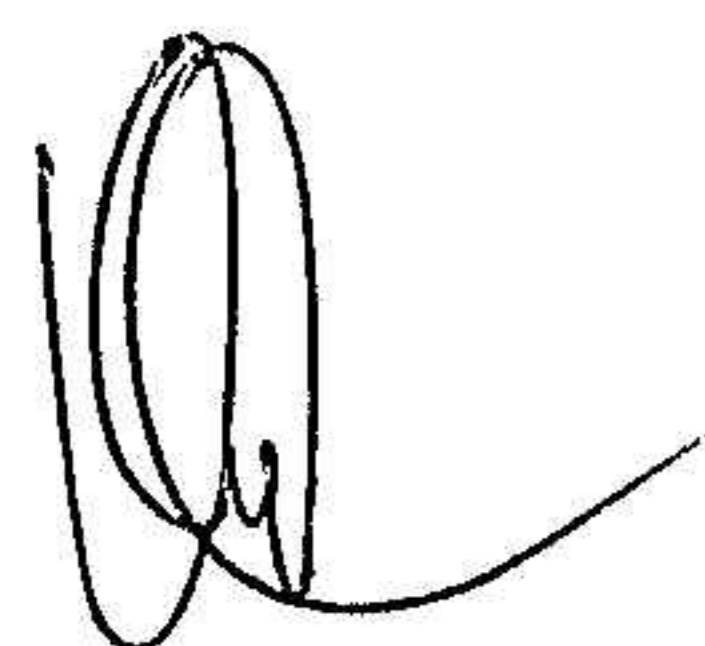
## 2023

### ODYSSEN THETA FÖRVALTNINGS AB

Org.nr. 556730-5031

#### Fastställandeintyg

Undertecknad styrelseledamot i Odysse Theta Förvaltnings AB intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 11 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Mats Persson  
Stockholm 27 maj 2024

# ÅRSREDOVISNING 2023

**ODYSSEN THETA FÖRVALTNINGS AB**  
**Org.nr. 556730-5031**



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Odyssen Theta Förvaltnings AB, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier och andelar. Bolaget äger f.n. inga bolag.

### Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Bostad AB, org.nr. 556520-6165.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Resultat

Resultatet före skatt uppgår till 4 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 -1 383 kr överföres i ny räkning.

### Övrigt

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

### Odyssen Theta Förvaltnings

Org.nr. 556730-5031  
c/o HSB Bostad AB  
Box 8160  
104 20 STOCKHOLM  
Tel 010 - 442 02 00



## Resultaträkningar

(kronor)	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
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		4	–
Räntekostnader		–	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
Skatter	<b>2</b>	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>4</b>	<b>0</b>

## Balansräkningar

## Tillgångar

<i>(kronor)</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		98 367	98 367
Övriga fordringar		250	246
		<b>98 617</b>	<b>98 613</b>
Kassa och bank		–	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>98 617</b>	<b>98 613</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>98 617</b>	<b>98 613</b>

## Balansräkningar

### Eget kapital och skulder

(kronor)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		-1 387	-1 387
Årets resultat		4	–
		<b>-1 383</b>	<b>-1 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 617</b>	<b>98 613</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>98 617</b>	<b>98 613</b>

### Förändringar Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	-1 387	–	98 613
Omföring av fg. års resultat	–	–	–	0
Årets resultat	–	–	4	4
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>-1 387</b>	<b>4</b>	<b>98 617</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 HSB Bostad AB (org. nr. 556520-6165) 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**

	2023	2022
Uppskjuten skatt	–	–
Aktuell skatt	–	–
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 - Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Nyanskaffningar	–	–
Försäljningar/likvidation	–	–
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Datum enligt signeringsverifikat

Mats Persson

Leif Lindqvist

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

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557513636307

## Dokument

2023 1058 Odysse Theta Förvaltnings AB Årsredovisning  
231231  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-03-25 10:36:21 CET (+0100) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2024-03-26 13:02:55 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Mats Persson (MP)  
Personnummer 640105-7176  
Mats.Persson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS PERSSON"  
Signerade 2024-03-25 12:53:49 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
LINDQVIST"  
Signerade 2024-03-25 21:15:15 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2024-03-26 13:02:55 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513636307

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

2024061418432

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Odysse Theta Förvaltnings AB, org.nr 556730-5031

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Odysse Theta Förvaltnings AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Odysse Theta Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Odysse Theta Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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.

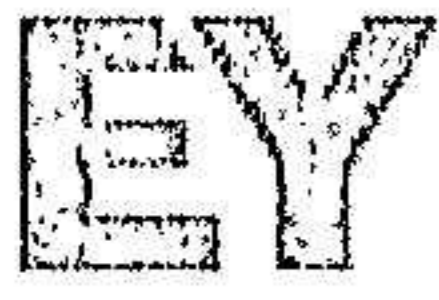
#### Revisorns ansvar

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 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 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

2024061418433

## 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 Odyssean Theta Förvaltnings AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Odyssean Theta Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 någon styrelseledamot 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-26 13:20:15 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>

2024061418434

Penneo dokumentnyckel: NPV3F-8B32Q-1SDKF-ONXOT-YHKMV-XN1ZM

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

### 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 2023

### 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.

Bolaget har under hösten anpassat organisationen. Antalet tjänster har gått från 56 till 34 och den nya organisationen började gälla från 1 februari 2024.

### 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, Nacka Exploatering AB, 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%).

### Marknad och bostadsproduktion

Bostadsproduktion i stockholmsregionen är konjunkturkänslig och hårt konkurrensutsatt. HSB Bostad är särskilt exponerat på grund av vår smala verksamhet med bostadsutveckling för bostadsrätter. Det nya marknadsläget med kraftigt ökade ränte- och byggkostnader har påverkat bolaget och branschens möjligheter att byggstarta nya projekt. Året har följaktligen kännetecknats av att fullfölja vår pågående produktion med kvalitet och att vårda vår likviditet. 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 52 (föregående år 112). Inga lägenheter har byggstartats under året (217).

### Exploateringsfastigheter

Bolaget har säkrat mark för 6 707 byggrätter (6 836) 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 2 577 Mkr (2 450 Mkr) per balansdagen. Övervärdet på dessa fastigheter uppgår till 700 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 avvikelser 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. För det fall att sådan risk uppstår begränsas bolagets utrymme för att genomföra nya markförvärv och att byggstarta projekt.

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 -192 802 tkr (-83 802 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -167 870 tkr (-221 627 tkr).

## Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av till förfogande stående vinstmedel 64 729 286 kr överförs i ny räkning.

## 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 för koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>RESULTRÄKNING (Mkr)</b>					
Nettoomsättning	594	1 133	736	890	1 486
Kostnader för produktion	-636	-1 143	-587	-710	-1 277
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-42</b>	<b>-10</b>	<b>149</b>	<b>180</b>	<b>209</b>
Försäljnings- och adm.kostnader	-132	-106	-99	-131	-137
Resultat av fastighetsförsäljningar	0	46	56	44	0
Finansiella intäkter och kostnader	-19	-13	-16	-21	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-193</b>	<b>-84</b>	<b>90</b>	<b>72</b>	<b>56</b>
Skatt	-9	-8	-9	2	5
<b>Årets resultat</b>	<b>-202</b>	<b>-91</b>	<b>81</b>	<b>74</b>	<b>61</b>

<b>BALANSRÄKNING (Mkr)</b>					
Exploateringsfastigheter	2 577	2 450	2 833	2 729	2 756
Upparbetad ej fakturerad intäkt	124	121	138	361	461
Bostads- och äganderätter	13	21	91	753	714
Övriga tillgångar	255	291	274	250	191
Likvida medel	359	800	873	354	381
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 328</b>	<b>3 682</b>	<b>4 209</b>	<b>4 447</b>	<b>4 503</b>
Eget kapital	1 249	1 466	1 653	1 628	1 639
Avsättningar	599	690	646	641	673
Låneskulder	1 066	1 043	1 396	1 796	1 818
Leverantörsskulder	69	64	73	68	158
Övriga skulder	346	418	442	314	215
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 328</b>	<b>3 682</b>	<b>4 209</b>	<b>4 447</b>	<b>4 503</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS (Mkr)</b>					
Från löpande verksamhet	-448	375	976	79	-325
Från investeringsverksamhet	0	0	0	0	0
Från finansieringsverksamhet	8	-448	-456	-107	118
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-440</b>	<b>-73</b>	<b>520</b>	<b>-28</b>	<b>-207</b>

<b>NYCKELTAL (%)</b>					
Nettomarginal	neg	neg	12%	8%	4%
Avkastning på eget kapital	neg	neg	5%	5%	4%
Soliditet	38%	40%	39%	37%	36%
Sålda bostäder i pågående produktion	44%	46%	59%	52%	47%

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>PERSONAL (st)</b>					
Antal anställda i medeltal	51	54	52	71	98
varav kvinnor	22	23	29	34	44
<b>BOSTADSPRODUKTION (st)</b>					
Byggstartade bostäder under året	0	217	189	77	236
Sålda bostäder under året	52	112	350	341	323
Bostäder produktion 31 dec	369	483	446	498	822
Återköpta bostäder 31 dec	5	5	16	106	121
Byggrättsportfölj 31 dec	6 707	6 836	7 141	7 575	8 528
varav villkorade förvärv (ej i BR)	1 744	1 948	2 007	1 984	2 289

*Se definitioner under noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.*

## Resultaträkning - koncernen

(tkr)	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning	1	593 687	1 132 645
Kostnader för produktion		-638 745	-1 143 264
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-45 058</b>	<b>-10 619</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-131 658	-106 278
Resultat från fastighetsförsäljningar		–	–
Övriga rörelseintäkter		2 575	451
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-174 141</b>	<b>-116 446</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		–	45 827
Ränteintäkter		1 993	1 417
Räntekostnader		-20 654	-14 600
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-192 802</b>	<b>-83 802</b>
Skatt	7	-9 470	-7 638
<b>Årets resultat</b>		<b>-202 272</b>	<b>-91 440</b>



## Balansräkning - koncernen

## Tillgångar

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Exploateringsfastigheter	8	2 577 298	2 449 954
Bostads- och äganderätter	9	13 090	20 830
		<b>2 590 388</b>	<b>2 470 784</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 229	10 588
Upparbetad ej fakturerad intäkt	10	124 123	120 717
Skattefordringar		10 783	2 955
Övriga fordringar		208 605	272 605
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	2 441	4 452
		<b>379 181</b>	<b>411 317</b>
Kassa och bank	12	358 796	799 208
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 328 365</b>	<b>3 681 309</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 328 365</b>	<b>3 681 309</b>

Balansräkning - koncernen  
Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		38 939	256 237
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 248 936</b>	<b>1 466 234</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	212 565	203 651
Tilläggsköpeskillingar	15	386 160	486 160
<b>Summa avsättningar</b>		<b>598 725</b>	<b>689 811</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	12	1 065 640	1 042 849
Leverantörsskulder		68 771	64 167
Övriga skulder		212 563	282 001
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	16	133 730	136 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 480 704</b>	<b>1 525 264</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 328 365</b>	<b>3 681 309</b>

## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	256 237	1 466 234
Utdelning	–	–	-15 026	-15 026
Årets resultat	–	–	-202 272	-202 272
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 110 000</b>	<b>99 997</b>	<b>38 939</b>	<b>1 248 936</b>

## Kassaflödesanalys - koncernen

(tkr)	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-192 802	-83 802
Just. för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Successiv vinst	-17 789	-8 391
Förändringar i avsättningar	-100 000	23 800
Betald skatt	-967	-234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-311 558</b>	<b>-68 627</b>
Ökning/minskning expl.fastigheter	-127 344	383 362
Ökning/minskning varulager m.m.	7 740	70 319
Ökning/minskning fordringar	49 923	8 882
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-66 939	-19 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-448 178</b>	<b>374 597</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	22 791	-353 000
Utbetald utdelning	-15 025	-94 967
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 766</b>	<b>-447 967</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-440 412</b>	<b>-73 370</b>
Likvida medel vid årets ingång	799 208	872 578
Likvida medel vid årets slut	358 796	799 208

## Resultaträkning - moderbolaget

(tkr)	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning	1	438 369	887 912
Kostnader för produktion		-502 849	-940 623
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-64 480</b>	<b>-52 711</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-130 718	-105 530
Övriga rörelseintäkter		2 575	451
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-192 623</b>	<b>-157 790</b>
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-47 800	-55 285
Utdelning		82 273	—
Ränteintäkter	1	37 213	20 357
Räntekostnader	1	-46 933	-28 909
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-167 870</b>	<b>-221 627</b>
Bokslutsdispositioner	17	12 123	37 526
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-155 747</b>	<b>-184 101</b>
Skatt	7	—	—
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 747</b>	<b>-184 101</b>

Balansräkning - moderbolaget  
Tillgångar

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	18	69 244	69 244
Andelar i joint venture företag	19	16 613	14 613
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 857</b>	<b>83 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Bostads- och äganderätter	9	18 733	20 830
Pågående arbeten	20	215 836	219 549
		<b>234 569</b>	<b>240 379</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 887	758
Fordringar hos koncernföretag		1 351 194	1 138 199
Skattefordringar		3 779	3 779
Övriga fordringar		863 039	881 023
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	2 438	4 315
		<b>2 243 337</b>	<b>2 028 074</b>
Kassa och bank	12	303 372	756 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 781 278</b>	<b>3 024 862</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 867 135</b>	<b>3 108 719</b>

Balansräkning - moderbolaget  
Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		220 476	419 603
Årets resultat		-155 747	-184 101
		<b>64 729</b>	<b>235 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 274 726</b>	<b>1 445 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Pågående arbeten	21	360 327	385 160
Leverantörsskulder		65 536	53 818
Skulder till koncernföretag		572 645	650 064
Övriga skulder		470 326	457 910
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	16	123 575	116 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 592 409</b>	<b>1 663 220</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 867 135</b>	<b>3 108 719</b>

Förändring eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	419 603	-184 101	1 445 499
Omföring av fg. års resultat	–	–	-184 101	184 101	–
Utdelning	–	–	-15 026	–	-15 026
Årets resultat	–	–	–	-155 747	-155 747
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 110 000</b>	<b>99 997</b>	<b>220 476</b>	<b>-155 747</b>	<b>1 274 726</b>

Kassaflödesanalys - moderbolaget

(tkr)	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-167 870	-184 101
Nedskrivning anläggningstillgångar	47 800	55 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-120 070</b>	<b>-128 816</b>
Ökning/minskning varulager m.m.	5 810	347 250
Ökning/minskning fordringar	-193 765	130 122
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-92 308	-295 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-400 333</b>	<b>52 762</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott	-47 800	-54 900
Nettoinvesteringar/ utdelning joint venture	-2 000	-5 000
Koncernbidrag	12 123	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 677</b>	<b>-59 900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Anticiperad utdelning	-	17 955
Utbetald utdelning	-15 027	-94 967
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 027</b>	<b>-77 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-453 037</b>	<b>84 150</b>
Likvida medel vid årets ingång	756 409	840 559
Likvida medel vid årets slut	303 372	756 409



## 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 för koncernen

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 styrelseledamot 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 för moderbolaget

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 är operationella leasingavtal. Leasingavgifterna 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	
	2023	2022	2023	2022
Bostadsproduktion	593 131	1 130 925	437 813	886 192
Konsulttjänster	556	1 720	556	1 720
<b>Nettoomsättning</b>	<b>593 687</b>	<b>1 132 645</b>	<b>438 369</b>	<b>887 912</b>

Av koncernens intäkter har 32 procent (35 procent) redovisats enligt s.k. nollavräkning, d.v.s. projekten redovisas med en intäkt motsvarande upparbetad kostnad.

Av moderbolagets nettoomsättning är 1 260 tkr (1 082 tkr) koncernintern. Moderbolaget har inga koncerninterna inköp.

Av moderbolagets ränteintäkter är 37 063 tkr (20 333 tkr) koncernintern. Motsvarande koncerninterna räntekostnader saknas.

Redovisning av entreprenader enligt färdigställandemetoden

	Moderbolaget	
	2023	2022
Årets fakturering	404 030	705 928
Fakturerat ej resultatavräknat per 1/1	38 466	218 730
Fakturerat ej resultatavräknat per 31/12	-4 683	-38 466
<b>Summa</b>	<b>437 813</b>	<b>886 192</b>

**Not 2 - Medelantalet anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Totalt antal anställda	51	54	51	54
Varav kvinnor	43%	43%	43%	43%

Könsfördelning inom företagsledningen

*Andel kvinnor:*

Styrelse	13%	13%	13%	13%
HSB Bostads ledningsgrupp	40%	40%	40%	40%
HSB Bostads chefer med personalansvar	27%	27%	27%	27%



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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner och ersättningar	45 803	42 484	45 803	42 484
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	20 690	16 270	20 690	16 270
Pensionskostnader	24 831	11 550	24 831	11 550
<b>Summa</b>	<b>91 324</b>	<b>70 304</b>	<b>91 324</b>	<b>70 304</b>
Fördelning:				
Styrelse och VD:s löner och ersättningar	2 367	2 334	2 367	2 334
Övriga anställdas löner och ersättningar	43 436	40 150	43 436	40 150
Styrelse och VD:s pensionskostnader	1 183	1 267		1 267
Övriga anställdas pensionskostnader	23 648	10 283	24 831	10 283

**Styrelse**

Inget arvode har utgått till styrelsens ledamöter.

**Verkställande direktör**

Till VD har utgått lön om 2 367 tkr (2 334 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 2023**

(timmar)	Sjukfrånvaro	Tot. ord.	Andel
Samtliga anställda	2 164	95 321	2,27%
varav långtidssjukfrånvaro	1334	95 321	1,40%
Kvinnor	443	41 758	1,06%
Män	1 721	53 564	3,23%
29 år och yngre	0	0	0,00%
30 – 49 år	1 461	50 917	2,87%
Äldre än 50 år	702	44 404	1,60%

**Sjukfrånvaro moderbolaget 2022**

(timmar)	Sjukfrånvaro	Tot. ord.	Andel
Samtliga anställda	3 581	100 022	3,58%
varav långtidssjukfrånvaro	2 351	100 022	2,35%
Kvinnor	1 496	42 978	3,48%
Män	2 085	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	2 314	42 410	4,55%

**Not 4 - Revisionsarvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	1 822	1 151	1 425	1 018
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	260	55	260	55
Andra uppdrag	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>2 082</b>	<b>1 206</b>	<b>1 685</b>	<b>1 073</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	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	–	–	–	–
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	1 544	2 369	1 544	2 369
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	792	1 011	792	1 011
Ska betalas senare än 5 år	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>2 336</b>	<b>3 380</b>	<b>2 336</b>	<b>3 380</b>

Bolaget har under året inte ingått några väsentliga leasingavtal.

**Not 6 - Operationella leasingavtal - leasegivare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	2 179	3 402	–	–
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	18 632	16 816	–	–
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	–	–	–	–
Ska betalas senare än 5 år	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>18 632</b>	<b>16 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget har under året inte ingått några väsentliga leasingavtal.



**Not 7 - Skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Uppskjuten skatt	-8 914	-7 404	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	411	-	-	-
Aktuell skatt	-967	-234	-	-
<b>Summa</b>	<b>-9 470</b>	<b>-7 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

Redovisat resultat före skatt	-192 802	-83 802	-155 747	-184 101
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	39 717	17 263	32 084	37 925

**Skatteeffekt av**

Ej avdragsgill nedskrivning	-17 263	-28 652	-27 110	-38 169
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-659	-597	-126	-173
Ej skattepliktiga intäkter	38	8	31	5
Skattefri utdelning	-	76	16 948	-
Kapitalvinst näringsbetingade andelar	-	9 440	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	187	3 523	-	-
Underskottsavdrag som ej har värderats	-20 411	5 982	-20 661	-403
Ränteavdragsbegränsningsregeln	-11 138	-5 033	-1 166	815
Uttagsbeskattning vid omstrukturering	-	-9 552	-	-
Justering skatt tidigare år	59	-	-	-
Övriga justeringar	-	-96	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-9 470</b>	<b>-7 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 - Exploateringsfastigheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Vid årets början	2 449 954	2 833 316	-	-
Nyanskaffningar/aktiverade kostnader	68 948	246 457	-	-
Aktiverad ränta	73 715	17 674	-	-
Nedskrivningar	-10 000	-80 000	-	-
Omklassificeringar	-5 319	-16 789	-	-
Överfört till produktion	-	-533 170	-	-
Försäljningar	-	-17 534	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 577 298</b>	<b>2 449 954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 - Bostads- och äganderätter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	20 830	91 149	20 830	91 149
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	13 090	20 830	13 090	20 830
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-20 830	-91 149	-20 830	-91 149
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 090</b>	<b>20 830</b>	<b>13 090</b>	<b>20 830</b>
<b>Antal lägenheter</b>				
Vid årets början	5	16	5	16
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	5	6	5	6
varav sålda men kvarstående i balansen	-	-1	-	-1
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-5	-16	-5	-16
<b>Vid årets slut</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**Not 10 - Upparbetad ej fakturerad intäkt**

	Koncernen	
	23-12-31	22-12-31
Upparbetade intäkter	1 337 007	1 269 253
Fakturerat belopp	-	-34 544
Byggnadskreditiv	-1 212 884	-1 113 992
<b>Summa</b>	<b>124 123</b>	<b>120 717</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	-	24	-	24
Förutbetalda försäkringspremier	564	758	564	751
Förutbetalda finansiella kostnader	311	765	311	681
Förutbetalda hyror	-	1 197	-	1 197
Upplupna ränteintäkter	897	1 092	897	1 092
Övriga förutbetalda kostnader	669	616	666	570
<b>Summa</b>	<b>2 441</b>	<b>4 452</b>	<b>2 438</b>	<b>4 315</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
<b>Checkräkningskredit</b>				
Beviljad kredit	250 000	400 000	250 000	400 000
Outnyttjad del	-250 000	-400 000	-250 000	-400 000
<b>Kreditavtal</b>				
Beviljad kredit	1 065 640	1 042 849	–	–
Outnyttjad del	–	0	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 065 640</b>	<b>1 042 849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 - Aktiekapital**

Aktieägare	Antal	Andel
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**

	Koncernen	
	23-12-31	22-12-31
Aktiverad ränta	29 680	20 720
Avtalad uppskjuten skatt vid förvärv av exploateringsfastigheter	183 351	183 351
Övrig skatteskuld	-466	-420
<b>Summa</b>	<b>212 565</b>	<b>203 651</b>

**Not 15 - Tilläggsköpeskillingar**

Avsättningarna avser en beräkning av framtida tilläggsköpeskillingar på befintliga fastigheter.

**Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
Upplupen semester- och tidsskuld	14 171	6 728	14 171	6 728
Upplupna sociala avgifter	4 719	3 198	4 719	3 198
Upplupna räntor	534	11 218	157	6 508
Upplupen särskild löneskatt pensioner	5 884	2 626	5 884	2 626
Förinbetalda hyror	6 794	8 813	–	–
Reservation entreprenader	93 401	89 834	93 377	89 581
Övriga upplupna kostnader	8 216	13 830	5 267	7 628
<b>Summa</b>	<b>133 719</b>	<b>136 247</b>	<b>123 575</b>	<b>116 269</b>

**Not 17 - Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	15 362	55 092
Lämnade koncernbidrag	-3 239	-17 566
<b>Summa</b>	<b>12 123</b>	<b>37 526</b>



**Not 18 - Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 244	69 628
Aktieägartillskott	47 800	—
Nedskrivningar	-47 800	-384
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>69 244</b>	<b>69 244</b>

Specifikation av innehav	Säte	Kap.andel	Ant. andelar	Bokf. värde
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 19 - Andelar i joint venture företag**

	Moderbolaget			
	23-12-31	22-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	14 613	9 613		
Aktieägartillskott	2 000	5 000		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16 613</b>	<b>14 613</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	11 013
Villamarken Exploatering i Sthlm AB, 556928-0315	Stockholm	50 %	250 st	5 025
				<b>16 613</b>

**Not 20 - Pågående arbeten (fordran)**

	Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31
Upparbetade intäkter	598 836	617 549
Fakturerat belopp	–	–
Byggnadskreditiv	-383 000	-398 000
<b>Summa</b>	<b>215 836</b>	<b>219 549</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.

**Not 21 - Pågående arbeten (skuld)**

	Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31
Fakturerat belopp	–	34 544
Byggnadskreditiv	829 884	715 992
Nedlagda kostnader	-469 557	-365 376
<b>Summa</b>	<b>360 327</b>	<b>385 160</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.

**Not 22 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fast.inteckningar ställda för kredit	1 094 474	1 094 474	–	–
Spärrade bankmedel	6 121	5 911	6 121	5 911
<b>Summa</b>	<b>1 100 595</b>	<b>1 100 385</b>	<b>6 121</b>	<b>5 911</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	23-12-31	22-12-31	23-12-31	22-12-31
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgens- och garantiförbindelser	416 602	753 835	1 420 602	2 086 835
<b>Summa</b>	<b>416 602</b>	<b>753 835</b>	<b>1 420 602</b>	<b>2 086 835</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 23 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Bolaget har under hösten anpassat organisationen. Antalet tjänster har gått från 56 till 34 och den nya organisationen började gälla från 1 februari 2024.



HSB BOSTAD AB  
Datum enligt signeringsverifikat

Eva Nordström  
*Ordförande*

Jimmy Bergman

Henning Hansen

Lars-Åke Henriksson

Marcus Jansson

Anders Joachimsson

Birgitta Strimbold

Henrik Zäther

Jonas Erkenborn  
*Verkställande direktör*

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

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557512268528

## Dokument

Årsredovisning HSB Bostad 2023  
Huvuddokument  
29 sidor  
Startades 2024-03-06 13:21:58 CET (+0100) av Linda Odén (LO)  
Färdigställt 2024-03-07 14:55:10 CET (+0100)

## Initierare

Linda Odén (LO)  
HSB Bostad  
Personnummer 198211140200  
ekonomi.bostad@hsb.se  
+46768360056

## Signerare

Eva Nordström (EN)  
HSB Stockholm  
eva.nordstrom@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"  
Signerade 2024-03-06 15:01:27 CET (+0100)

Jimmy Bergman (JB)  
HSB Södertörn  
Jimmy.Bergman@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY HANS BERGMAN"  
Signerade 2024-03-06 14:07:31 CET (+0100)

Henning Hansen (HH)  
HSB Stockholm  
Henning.Hansen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENNING TAUBE HANSEN"  
Signerade 2024-03-06 14:35:23 CET (+0100)

Lars Åke Henriksson (LÅH)  
larsaakehenriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE HENRIKSSON"  
Signerade 2024-03-06 14:05:45 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512268528

2024061418465

Marcus Jansson (MJ)  
HSB Projektpartner  
Marcus.Jansson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marcus Johan Enar Jansson"  
Signerade 2024-03-06 13:57:30 CET (+0100)

Anders Joachimsson (AJ)  
Anders.Joachimsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Joachimsson"  
Signerade 2024-03-06 14:34:27 CET (+0100)

Birgitta Strimbold (BS)  
Birgitta.Strimbold@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BIRGITTA MARIA JOH STRIMBOLD"  
Signerade 2024-03-06 14:07:51 CET (+0100)

Henrik Zäther (HZ)  
Henrik.Zather@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK ZÄTHER"  
Signerade 2024-03-06 14:09:46 CET (+0100)

Fredric Hävren (FH)  
Fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2024-03-07 14:55:10 CET (+0100)

Jonas Erkenborn (JE)  
Jonas.Erkenborn@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Mikael Erkenborn"  
Signerade 2024-03-06 15:14:19 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512268528

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

2024061418467

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.



2024061418468

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framkommer av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 7EG7T-140WN-CT7I6-AL7GE-BE6FI-X2UY5

# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 13:54:21 UTC



2024061418469

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>

Penneo dokumentnyckel: 7EG7T-140WN-CT716-AL7GE-BE6FI-X2UY5