

Årsredovisning för
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB
556934-3691

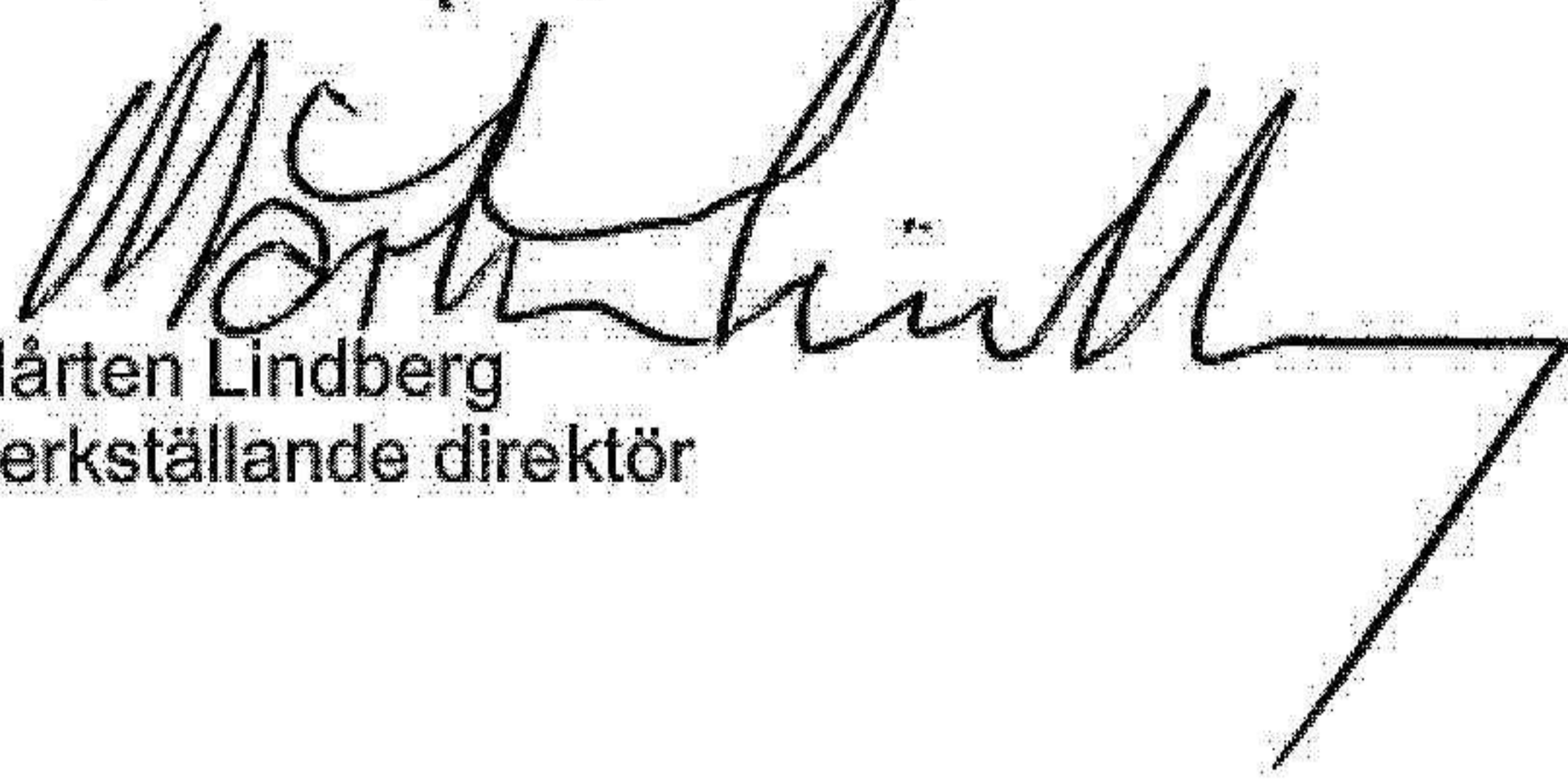
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB 556934-3691 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö den 5/7 2024



Märten Lindberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, org nr 556934-3691 med säte i Växjö, får härmed avge årsredovisning för 2023, bolagets åttoende räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till uppgift att bedriva fastighetsförvaltning.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Sydost Holding 1 AB, org nr 556934-3766, med säte i Växjö. HSB Sydost Holding 1 AB ingår i en koncern där HSB Sydost EK för org nr 729500-1767 med säte i Växjö, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Koncernstyrelse

På konstituerande styrelsemöte i HSB Sydost Ek för, i samband med bolagsstämman 2023, beslutades att moderbolagets styrelse är att beakta som en sk koncernstyrelse. Detta innebär att samtliga ärenden och beslut rörande det enskilda dotterbolaget föredras för moderbolagets styrelse där även beslut fattas. För verkställandet av besluten ansvarar VD som är vald styrelseledamot i aktuellt dotterbolag. Detta upplägg gäller för samtliga dotterbolag inom koncernen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	73 640 005	70 510 312	69 803 855	66 080 488
Rörelsemarginal %	7	1	-4	-1
Balansomslutning	51 613 121	40 364 292	43 162 292	35 741 706
Soliditet %	5	4	4	3

Definitioner, se not 14.

Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	1 689 747
Årets resultat		608 030
Vid årets utgång	50 000	2 297 777

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 689 747
Årets resultat	608 030
Summa	2 297 777
Balanseras i ny räkning	2 297 777

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024070906952

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	73 640 005	70 510 312
Övriga intäkter		921 185	1 280 979
		<u>74 561 190</u>	<u>71 791 291</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,5	-26 983 371	-30 938 976
Personalkostnader	4	-40 011 168	-37 808 881
Avskrivningar anläggningstillgångar		-2 498 688	-1 996 726
Övriga rörelsekostnader		-4 861	-41 534
Rörelseresultat		<u>5 063 102</u>	<u>1 005 174</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	149 505	93 363
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-653 335	-393 187
Resultat efter finansiella poster		<u>4 559 272</u>	<u>705 350</u>
Bokslutsdispositioner	8	-4 000 000	-400 000
Resultat före skatt		<u>559 272</u>	<u>305 350</u>
Skatt på årets resultat	9	48 758	-84 368
Årets resultat		<u>608 030</u>	<u>220 982</u>

2024070906953

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	10	12 359 151	8 950 627
		<u>12 359 151</u>	<u>8 950 627</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 359 151</u>	<u>8 950 627</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		45 000	45 000
		<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 694 661	13 002 076
Fordringar hos koncernföretag		15 626 782	14 909 962
Aktuell skattefordran		632 308	583 551
Övriga fordringar		1 372 907	1 324 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		882 312	1 548 596
		<u>39 208 970</u>	<u>31 368 665</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>39 253 970</u>	<u>31 413 665</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 613 121</u>	<u>40 364 292</u>

2024070906954

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 689 747	1 468 765
Årets resultat		608 030	220 982
		<u>2 297 777</u>	<u>1 689 747</u>
Summa eget kapital		<u>2 347 777</u>	<u>1 739 747</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 824 084	3 634 769
Långfristiga skulder till koncernföretag		4 000 000	400 000
		<u>10 824 084</u>	<u>4 034 769</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		821 526	1 155 621
Leverantörsskulder		3 015 641	3 353 252
Skulder till koncernföretag		14 020 219	16 967 359
Övriga kortfristiga skulder		5 695 421	4 094 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	14 888 453	9 018 796
		<u>38 441 260</u>	<u>34 589 776</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 613 121</u>	<u>40 364 292</u>

2024070906955

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Avskrivningstiden för maskiner och inventarier är 3-10 år.

Intäkter

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

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Koncernbidrag

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	73 640 005	70 510 312
Summa	73 640 005	70 510 312

Intern försäljning till koncernbolag är 17 235 tkr (18 872 tkr).

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader	-22 822 373	-22 874 911
Leasingkostnader bilar inkl drivmedel	-1 702 572	-1 784 303
Förbrukningsinventarier	-197 467	-161 518
Inhyrd personal	-1 981 506	-5 353 420
Övrigt	-279 453	-764 824
Summa	-26 983 371	-30 938 976

Inköp från koncernbolag är 6 155 tkr (5 799 tkr).

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kvinnor	27	24
Män	60	58
Totalt	87	82

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	-28 822 444	-27 434 915
Sociala kostnader	-10 831 417	-10 154 684
(varav pensionskostnader)	-1 407 286	-1 367 340

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	-	-10 970
	-	-10 970
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	192 314	-365 988

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	120 713	-
Ränteintäkter, övriga	28 792	1 249
Övrigt	-	92 114
Summa	149 505	93 363

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 570	-7 480
Räntekostnader, övriga	-644 765	-385 707
Summa	-653 335	-393 187

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnat koncernbidrag	-4 000 000	-400 000
Summa	-4 000 000	-400 000

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Årets skatt	-35 611	-84 368
Justering avseende tidigare år	84 369	-
	48 758	-84 368

2024070906958

Not 10 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 929 538	12 285 530
-Nyanskaffningar	6 368 432	3 234 405
-Avyttringar och utrangeringar	-1 153 862	-590 397
Vid årets slut	20 144 108	14 929 538
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 978 911	-4 363 693
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	692 642	379 958
-Årets avskrivning	-2 498 688	-1 995 176
Vid årets slut	-7 784 957	-5 978 911
Redovisat värde vid årets slut	12 359 151	8 950 627

Leasing

Finansiell leasing

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om:	7 098 938	4 484 054

Not 11 Långfristiga skulder

	Kreditskuld	Förfaller inom 2-5 år	Förfaller efter 5 år
Skulder till koncernföretag	4 000 000	-	4 000 000
Skulder till leasingbolag	6 824 084	6 824 084	-
Summa	10 824 084	6 824 084	4 000 000

Det finns ingen amorteringsplan för skulder till koncernföretag.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	8 954 070	3 341 699
Semesterlöneskuld, löner och sociala avgifter	5 792 035	5 372 085
Upplupna kostnader	107 348	275 012
Övrigt	35 000	30 000
Summa	14 888 453	9 018 796

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	7 098 938	4 484 054

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	Inga	Inga

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Gunnarsson
Styrelseordförande

Mårten Lindberg
Styrelseledamot och VD

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

Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

2024070906950



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB
organisationsnummer 556934-3691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 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 HSB Sydost Fastighetsförvaltning 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 obergående i förhållande till HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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

HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB
organisationsnummer 556934-3691

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.

Nybro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

Mikael Gunnarsson

Mikael Gunnarsson
Date: 2024-03-22 13:05 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: mikael-gunnarsson@telia.com

Mårten Lindberg

Mårten Lindberg
Date: 2024-03-22 13:42 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: marten.lindberg@hsb.se

Joachim Nilsson

Joachim Nilsson
Date: 2024-03-25 11:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: jonilsson@deloitte.se

2024070906964