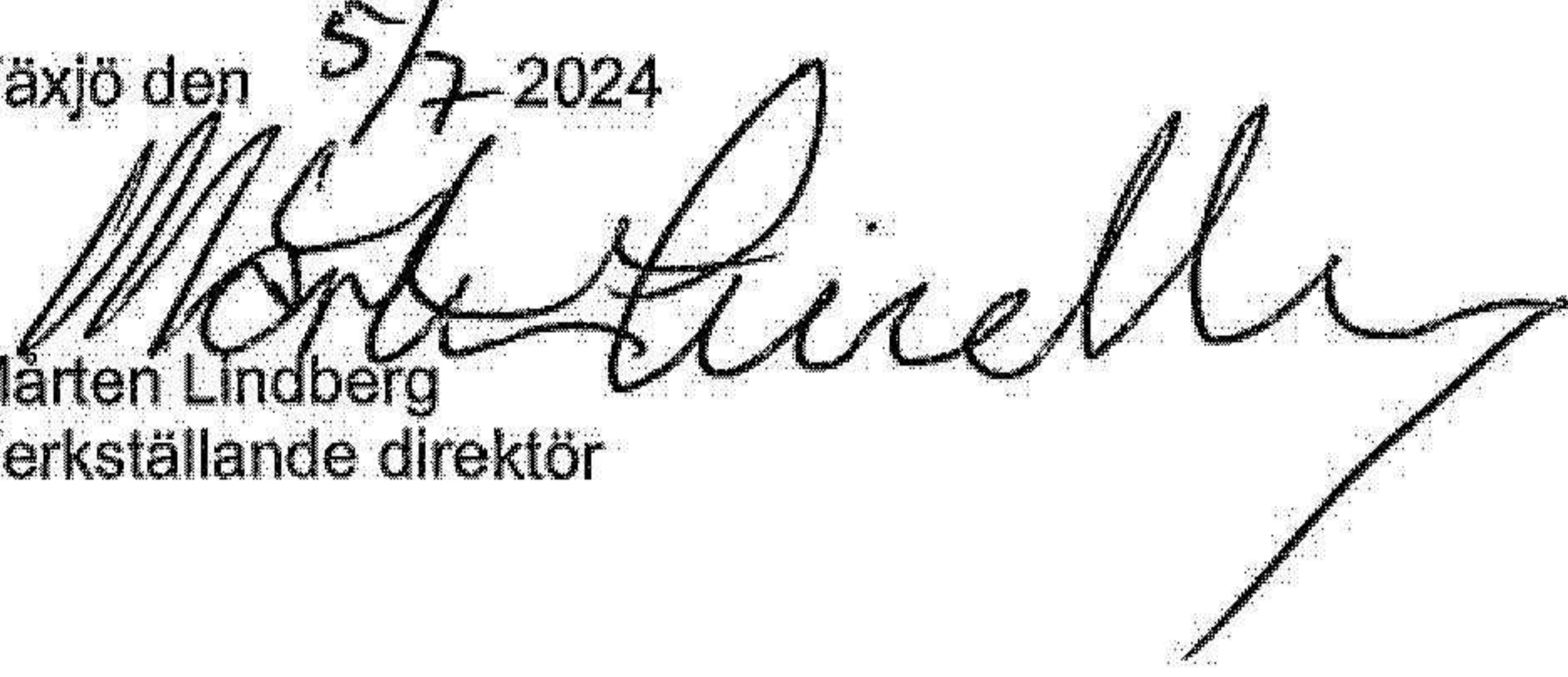


## Fastställelseintyg

Undertecknad och verkställande direktör i HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB 559299-9725 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-26. Stämman beslöt också att godkänna förslag till resultatdisposition.

Växjö den 5/7 2024

Mårten Lindberg  
Verkställande direktör



2024070906980

Årsredovisning för  
**HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB**  
559299-9725

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB, 559299-9725, med säte i Växjö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr.556757-9411, med säte i Växjö, som ingår i en koncern där HSB Sydost Ekonomisk förening, org.nr 729500-1767, med säte i Växjö, upprättar koncernredovisning för HSB Sydost-koncernen.

### Väsentliga händelser

Bolaget förvärvades av HSB Fastigheter i Karlskrona, org.nr 556757-9411 per 2023-10-30.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>		
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	813 980	-	-
Balansomslutning	131 680 726	84 631 073	865 782
Soliditet %	3,1	0,1	5,2

Definitioner: se not 14

### Eget kapital

<i>Eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Ingående balans	50 000	6 045
Aktieägartillskott	-	5 000 000
Årets resultat	-	-1 013 627
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 992 418</b>

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 5 000 000 kr (0 kr).

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 992 418, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	5 006 045
Årets resultat	-1 013 627
<b>Summa</b>	<b>3 992 418</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	813 980	-
		813 980	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-183 258	-148 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 961	-
<b>Rörelseresultat</b>		383 761	-148 781
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 289	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-763 832	-745 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-373 782	-894 740
Bokslutsdispositioner	6	-	1 104 139
<b>Resultat före skatt</b>		-373 782	209 399
Skatt på årets resultat	7	-639 845	-198 359
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 013 627</b>	<b>11 040</b>

2024070906982

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	106 869 953	-
Inventarier	9	1 475 000	-
Pågående arbete	10	-	83 526 934
		108 344 953	83 526 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	-	1 104 139
		-	1 104 139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		108 344 953	84 631 073
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 154 715	-
Kundfordringar		2 376	-
Fordringar hos koncernföretag		1 147 425	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 257	-
		23 335 773	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		23 335 773	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		131 680 726	84 631 073

2024070906983

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		5 006 045	-4 995
Årets resultat		-1 013 627	11 040
		<u>3 992 418</u>	<u>6 045</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 042 418</u>	<u>56 045</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	12	125 715 501	84 336 380
		<u>125 715 501</u>	<u>84 336 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		379 176	-
Leverantörsskulder		499 556	31 539
Skulder till koncernföretag		45 203	-
Skatteskulder		838 204	198 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 668	8 750
		<u>1 922 807</u>	<u>238 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>131 680 726</u>	<u>84 631 073</u>

2024070906984

## 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). Byte har skett under året från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012:1.

#### **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.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden är uppdelad i olika komponenter

<i>Komponent</i>	<i>Nyttjande år</i>
Stomme	150
Fasad, fönster	50
Stammar	50
Yttertak	40
Tekniska installationer	30

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad****Nettoomsättning per rörelsegren**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	773 162	-
Garage, p-platser	32 670	-
Övrigt	8 148	-
<b>Summa</b>	<b>813 980</b>	<b>-</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhålls- och reparationskostnader	-75 292	-
Driftkostnader	-80 923	-
Övrigt	-27 043	-148 781
	<b>-183 258</b>	<b>-148 781</b>

Inköp från koncernbolag är 37 tkr (0 kr).

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 933	-
Ränteintäkter, övriga	2 356	-
<b>Summa</b>	<b>6 289</b>	<b>-</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-763 832	-
Räntekostnader, övriga	-	-745 959
<b>Summa</b>	<b>-763 832</b>	<b>-745 959</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncerbidrag	-	1 104 139
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 104 139</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets skatt	-639 845	-198 359
	<b>-639 845</b>	<b>-198 359</b>

2024070906986

### Not 8 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		-
-Omklassificeringar	107 091 914	-
Vid årets slut	107 091 914	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-221 961	-
Vid årets slut	-221 961	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 869 953</b>	-
<b>Varav mark</b>	<b>4 910 325</b>	-
Redovisat värde vid årets slut	4 910 325	-

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 3 635 968 kr

Verkligt värde på fastigheten uppgår till 117 Mkr. Verkligt värde har fastställts genom en extern värdering som har utförts under hösten 2023.

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		-
-Omklassificeringar	1 500 000	-
	1 500 000	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		-
-Årets avskrivning	-25 000	-
	-25 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 475 000</b>	-

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	83 526 934	813 183
Omklassificeringar	-108 591 914	
Investeringar	25 064 980	82 713 751
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>83 526 934</b>

### Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 104 139	50 298
-Tillkommande fordringar		1 104 139
-Reglerade fordringar		-50 298
-Omklassificeringar	-1 104 139	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 104 139</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	<i>Kreditskuld</i>	<i>Förfaller inom 2-5 år</i>	<i>Förfaller efter 5 år</i>
Skulder till koncernföretag	125 715 501	-	125 715 501
<b>Summa</b>	<b>125 715 501</b>	<b>-</b>	<b>125 715 501</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

#### Eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

2024070906988

**Not 14 Nyckeltalsdefinitioner***Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

**Underskrifter**

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Gunnarsson  
StyrelseordförandeMårten Lindberg  
Styrelseordförande och VD

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

Deloitte AB

Joachim Nilsson  
Auktoriserad revisor

2024070906989



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB  
organisationsnummer 559299-9725

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Hyresbostäder Blåportshöjden 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 Hyresbostäder Blåportshöjden 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 HSB Hyresbostäder Blåportshöjden 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 på 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. 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, förfälskning, 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 Hyresbostäder Blåportshöjden 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 revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisionsordning 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsordning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsordning 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, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Joachim Nilsson  
Auktoriserad revisor

*Mikael Gunnarsson*

Mikael Gunnarsson

Date: 2024-03-22 13:08 CET

Signed with Swedish BankID

Signed via account: mikael-gunnarsson@telia.com

*Mårten Lindberg*

Mårten Lindberg

Date: 2024-03-22 13:45 CET

Signed with Swedish BankID

Role: VD

Signed via account: marten.lindberg@hsb.se

*Joachim Nilsson*

Joachim Nilsson

Date: 2024-03-25 11:07 CET

Signed with Swedish BankID

Role: Auktoriserad revisor

Signed via account: jonilsson@deloitte.se

2024070906993